

**REPORT OF THE JOINT COMMITTEE**

**Subject:** Hon'ble National Green Tribunal, Pune, Original Application No. 76/2022 (IA No. 107/2022 and I.A. No. 139/2022)  
Mr. Ibra Mashnaji Konapure & Ors V/S Union of India & ors

**Ref:** Hon'ble NGT Order dated 19.9.2022 in Original Application No. 76/2022

<b>Sr. No.</b>	<b>Item</b>	<b>Page No.</b>	<b>Page No. Annexures</b>
1	Introduction	2	12 - 18
2	Joint Committee meetings	3	19 - 24
3	Site visit and Observations	4 - 5	25 - 27
4	Report of the National Centre for Sustainable Coastal Management (NCSCM), Chennai	6 - 7	28 - 45
5	Permissions by the Mira Bhayander Municipal Corporation / District Collector, Thane	8	46 - 82
6	Report of the Mangrove Cell, Forest Dept	9	83 - 87
7	Observations	10 - 11	- -

**1. INTRODUCTION:**

An Original Application No. 76/2022 (IA No. 107/2022 and I.A. No. 139/2022) has been filed by Mr. Ibra Mashnaji Konapure & Ors V/S Union of India & ors, before Hon'ble National Green Tribunal (NGT), Western Zone, Pune. The matter pertains to project "M/s Seven Eleven Club" in their starred Hotel- Commercial building at at survey no. 52/1, 52/2, 52/3, 67/1, 67/2, 67/4, 67/5, 67/6, 81/2, 81/4, village Navghar, Mira Bhayander, District Thane, Maharashtra. As per NGT order, it is alleged that illegal construction as some of the facilities of the Seven Eleven Hotel like sports club, recreational ground, lawns etc were found to have been constructed on reclaimed mangrove forest and water body which was barred under law as per CRZ Notification, 2011.

2. The Hon'ble NGT has passed an order dated 19.9.2022 in the subject matter. The para 13 of the said order is reproduced as follows:

*"We deem it just and proper to call a report on the matter in issue in present application from a Joint Committee of*

- i. The Principal Secretary, Environment Department, State of Maharashtra*
- ii. Principal Chief Conservator of Forest, Maharashtra*
- iii. one representative from the MCZMA*
- iv. Mira Bhayander Municipal Corporation*

*The Committee is directed to visit the place and submit a factual and action taken report within four weeks. The MCZMA will be nodal agency for coordination and logistic support. The report in the matter be filed by the Committee within four weeks by email at [ngt-pune@gov.in](mailto:ngt-pune@gov.in) in preferably in the form of searchable PDF/ OCR support PDF and not in the form of image PDF. Applicant is directed to supply the required documents and copy of the application to the members of the Committee within a week Put up with the report on 7.11.2022"*

Copy of the Hon'ble NGT order dated 19.9.2022 is attached as **Annexure 1**

3. Taking into consideration the above said Hon'ble NGT order, a Joint Committee was constituted by the Maharashtra Coastal Zone Management Authority (MCZMA) vide its order dated 6.10.2022. Copy of the said Joint Committee order is attached as **Annexure 2**

## 2. JOINT COMMITTEE MEETINGS

### FIRST MEETING:

The first (1<sup>st</sup>) meeting of the Joint Committee was held on 10<sup>th</sup> October, 2022 in the chamber of Secretary, Environment & Climate Change Department, GoM, After detailed discussion and deliberation, the Joint Committee decided that:

- a) MBMC to provide details as to whether the construction has been carried out in CRZ area, as per approved CZMP, 1991 and date on which the construction is started on the site.
- b) NCSCM to provide a report on re-examination of the High Tide Line delineated in the approved CZMP, 2011 pertaining to site of starred hotel / club house. NCSCM to also provide details with superimposition of the project layout with survey numbers on Approved CZMP, 1991 and 2011.
- c) After receipt of above said reports from the MBMC and NCSCM, Chennai, the Joint Committee will make a site visit.
- d) Hon'ble NGT need to be appraised about the WP No. 35/2021 (Faiyyaz Mullaji V/s The Secretary, UDD and ors) and recent order dated September 29, 2022 passed by the Hon'ble High Court.

### SECOND MEETING:

The second (2<sup>nd</sup>) meeting of the Joint Committee was held on 20<sup>th</sup> July, 2023 at Dalamal House, Environment & CC Department at 4.00 pm through Video Conferencing (VC). The Joint Committee discussed the report of the Mira Bhayander Municipal Corporation (MBMC) and preliminary report from National Centre for Sustainable Coastal Management (NCSCM), Chennai received in the matter and decided that Joint Committee shall make a site visit at the earliest so that final report could be submitted to Hon'ble NGT, Pune. Director, Env&CC assured that site visit would be scheduled at the earliest and accordingly, Joint Committee will be informed. The NCSCM, Chennai would be requested to be present for the site visit.

Subsequently, the Joint Committee visited the site under reference on 18<sup>th</sup> August, 2023.

### THIRD MEETING:

The Third (3<sup>rd</sup>) meeting of the Joint Committee was held on 5<sup>th</sup> February, 2024 in the chamber of Principal Secretary, Environment & Climate Change, GoM at 11.30 am. The Joint Committee discussed the NCSCM report received in the matter which has shown the status of the plot in question and construction as per the recently approved CZMP under CRZ Notification, 2019 and approved CZMP under CRZ Notification, 2011 and CZMP under 1991 Notification. With respect to mangroves, the PCCF, mangrove cell has submitted its report in the matter.

The Joint Committee after deliberation decided that a NCSCM report received in the matter should be submitted before Hon'ble NGT as part compliance of the Hon'ble NGT order. Further, Hon'ble NGT to be kindly requested for grant of short period of further time for submission of the Joint Committee report.

Copies of minutes of 1<sup>st</sup>, 2<sup>nd</sup> and 3<sup>rd</sup> meetings of Joint Committee are attached as Annexures 3, 4 and 5 respectively.

### 3. SITE VISIT OBSERVATIONS

#### PREFACE:

The Joint Committee noted that An Original Application No. 76/2022 (IA No. 107/2022 and I.A. No. 139/2022) has been filed by Mr. Ibra Mashnaji Konapure & Ors V/S Union of India & ors, before Hon'ble National Green Tribunal (NGT), Western Zone, Pune. The matter pertains to project "M/s Seven Eleven Club" in their starred Hotel- Commercial building at at survey no. 52/1, 52/2, 52/3, 67/1, 67/2, 67/4, 67/5, 67/6, 81/2, 81/4, village Navghar, Mira Bhayander, District Thane, Maharashtra. As per NGT order, it is alleged that illegal construction of some of the facilities of the Seven Eleven Hotel like sports club, recreational ground, lawns etc were found to have been constructed on reclaimed mangrove forest and water body which was barred under law as per CRZ Notification, 2011.

2. The Hon'ble NGT passed an order dated 19.9.2022 in the matter, directing as follows:  
*"We deem it just and proper to call a report on the matter in issue in present application from a Joint Committee of*

- i. *The Principal Secretary, Environment Department, State of Maharashtra*
- ii. *Principal Chief Conservator of Forest, Maharashtra*
- iii. *one representative from the MCZMA*
- iv. *Mira Bhayander Municipal Corporation*

*The Committee is directed to visit the place and submit a factual and action taken report within four weeks. The MCZMA will be nodal agency for coordination and logistic support. The report in the matter be filed by the Committee within four weeks by email at [ngt-pune@gov.in](mailto:ngt-pune@gov.in) in preferably in the form of searchable PDF/ OCR support PDF and not in the form of image PDF..."*

#### JOINT COMMITTEE:

3. Considering the Hon'ble NGT order dated 19.9.2022, a joint committee comprising the members from the Environment &CC Department, PCCF Forest, representative of MCZMA and MBMC was constituted vide order dated 6.10.2022 in the matter. The First (1<sup>st</sup>) and Second (2<sup>nd</sup>) meeting of the joint committee was held on 10.10.2022 & 20<sup>th</sup> July, 2023 respectively. Subsequently, the Committee decided to visit the site.

#### SITE VISIT & OBSERVATIONS:

4. The Joint Committee comprising Principal Secretary, Environment & Climate Change Department, APCCF, Mangrove Cell, Forest Department, Municipal Commissioner, Mira Bhayander Municipal Corporation along with Assistant Director Town Planning (ADTP), MBMC & other officials and representative of MCZMA visited the project site of M/s Seven Eleven Club at Mira Bhayander, District Thane on 18<sup>th</sup> August, 2023. The Applicant & representatives from Seven Club were present for the said site visit.

5. The Committee during the site visit gave an extensive hearing to the applicant and heard representatives from Seven Club as well. After visiting the site and deliberations, the Joint Committee observed & noted the following:

- i. The site of M/s Seven Eleven Hotels Pvt Ltd is situated near the Vasai creek in Navghar village, Mira Bhayander Municipal Corporation (MBMC) of District Thane.

- ii. The site comprises of L shaped hotel building (Basement + Ground + 4 floors) and other facilities like Swimming pool, Pathways, Lawn, Fencing. The area around the project site is developed with existing buildings and infrastructure, road etc.
- iii. The small creeklet water body emanating from the main vasai creek flows near the project site. On the bank of the Main Vasai creek, intertidal areas/ low laying areas and mangroves vegetation is observed.
- iv. Mangroves are not observed on the project site.
- v. The Committee discussed whether the site is influenced by the CRZ area, considering the approved CZMP, 1991 and 2011 and CZMP, 2019. The MBMC officials during the site visit informed that the site was partly situated in CRZ area and partly outside CRZ area as per the approved CZMP of the MBMC area under CRZ Notification, 1991 in 1:4000 scale prepared by the Centre of Earth Science and Studies (CESS), Kerala. Initially, in the year 2008, the MBMC granted the IOD for the project and then in the year 2015, 2017 and 2018 granted the commencement certificates for the building construction on the site. The MBMC officials submitted that the said permissions were granted beyond CRZ area i.e. Non CRZ area, taking into consideration the approved CZMP, 1991 in 1:4000 scale prepared by CESS, Kerala which was in force at the relevant time.
- vi. Further, the ADTP, MBMC submitted that the survey was carried out considering present conditions of the site and CZMP. It was informed by the ADTP that the hotel building (L shaped) constructed is situated beyond the CRZ boundary line as per CZMP of CESS Kerala, under CRZ, 1991. Only, road, lawns are constructed in CRZ area without approval from the competent Authority.
- vii. The Joint Committee observed that as per the approved CZMP, 2011 and draft CZMP under 2019, construction of Hotel building (L shaped) is beyond the CRZ line.
- viii. The Joint Committee during the site visit requested the NCSCM to examine the matter in view of site observations and submit the report of project site layout vis a vis approved CZMP under CRZ Notification, 1991 prepared by CESS, Kerala and approved CZMP under CRZ Notification, 2011 and draft CZMP 2019 and presence of bund along the creek, if any. The MBMC and office of APCF to provide its final report in the matter.

Site visit report is attached as Annexure 6

#### 4. REPORT OF THE NCSCM:

The Joint Committee noted that the NCSCM, Chennai has submitted its report. The said report states as under:

After detailed discussion and deliberation in the site visit / meeting, it was decided that NCSCM shall provide a report along with project level CRZ map, superimposing project layout / site infrastructure on the approved CZMP prepared as per CRZ Notification, 2019. The CRZ map and report prepared by IRS, Chennai as per approved CZMP prepared as per CRZ Notification, 2011 and that the local level CRZ map prepared by the Centre for Earth science and studies (CESS/ NCESS) superimposing the project site prepared under CRZ Notification, 1991.

The project site (Seven Eleven Hotels Pvt Ltd) is located near the Vasai Creek in Navghar village, Mira Bhayander Municipal Corporation (MBMC) of Thane District within Latitude, Longitude of 19 18 4.40 N 72 52 32.902 E and 19 17 56.565 N 72 52 44.72 E. The project site has High Tide Line (HTL) on the Vasai Creek site. The Vasai creek banks have broad intertidal areas with thick mangroves. Being a developed area, the CRZ area is between HTL to 50 m or width of the creek whichever is less on the landward side and is classified as CRZ II category as per approved CZMP under CRZ Notification, 2019. Mangroves, Saltpan, Settlements, Open Spaces and well established infrastructure such as road etc are observed around the project site.

The approved CZMP of Maharashtra prepared as per the CRZ Notification, 2019 is available with the NCSCM. Project boundary / layout data received from Mira Bhayander Municipal Corporation (MBMC) through the MCZMA.

#### As per approved CZMP, 2019:

The project activities such as basement + GR + 4, infrastructures, swimming pool, badminton court and tower fall out of the CRZ area. Road partially falls within the CRZ IA (50 m mangrove buffer zone), Intertidal Zone (CRZ IB) and CRZ II categories. Minor part of the basement + GR and Fencing wall within the CRZ IA (50 m mangrove buffer zone) category. (which is not yet constructed)

- *Review of HTL demarcated in the approved CZMP-2011, in accordance with amendment dated 26.11.2021 to CRZ Notification, 2019:*

As per amendment dated 26.11.2021 to CRZ Notification, 2019, the HTL has to be restricted up to the line along the bund / sluice constructed in the past, prior to the dated of notification issued vide S. O. 114 (E) dated 19<sup>th</sup> February, 1991. The relevant clause of the amendment is reproduced as follows:

*“Provided that in case there exists a bund or a sluice gate constructed prior to the date of notification issued vide S.O. 114(E) dated 19th February, 1991, the HTL shall be restricted up to the line along the bund or the sluice gate, however, in such a case, area under mangroves arising due to saline water ingress beyond the bund or sluice gate shall be classified as CRZ-IA irrespective of the extent of the area beyond the bund or sluice gate and such areas under mangroves shall be protected and shall not be diverted for any developmental activities”*

It is seen that in the approved CZMP as per the CRZ Notification 1991, that the HTL has been demarcated along the bund. The same bund exists on the ground even now. Accordingly, the

HTL has to be revised in accordance with the amendment dated 26.11.2021 to the CRZ Notification, 2019 and restricted upto the bund/ sluice Gate. NCSCM has been appointed by MCZMA for the same work.

*As per approved CZMP, 2011 and 1991:*

The NCSCM report has annexed the approved CZMP, 1991 of CESS, Kerala & IRS, Chennai 2011 showing the L shaped main building, as per which, the main building is situated outside CRZ area.

Copy of report of NCSCM is attached herewith as **Annexure 7**

**5. PERMISSIONS BY MIRA BHAYANDER MUNICIPAL CORPORATION**

The Joint Committee deliberated with the officials of the MBMC, Collector office, Thane and referred the reports dated 4.11.2022 and 8.2.2024 & other details in the matter and noted the various permissions / approvals granted by the MBMC/ District Collector Thane.

The Joint Committee noted that the land under reference was agriculture land as per the 7/12 extract of the land. In the year 2008, the MBMC issued initial order of development and District Collector, Thane granted the Non Agriculture (NA) order in the matter.

As per the Development Plan of the MBMC area, the land bearing S. No. (Old) 265/2 to 3, 266/1 to 6 and S. No. 257/1 to 5 (New S. No. 81/2 to 4, 67/ 1 to 6 and 52/1 to 3) is situated in No Development Zone and affected by 30 m wide DP road.

Various permissions granted from time to time from year 2008 is as follows:

- 1) The IOD (initial order for development) by MBMC on 16.2.2008
- 2) NA order by District Collector, Thane on 9.4.2008
- 3) Commencement Certificate (CC) by MBMC on 19.11.2015
- 4) Revised CC (Basement + Ground + 1<sup>st</sup> floor) by MBMC on 18.2.2017
- 5) Revised CC (Basement + Ground + 4<sup>th</sup> floor) by MBMC on 30.10.2018
- 6) Part occupation certificate (Part OC) by MBMC on 3.11.2018
- 7) Part occupation certificate (Part OC) by MBMC on 9.1.2020

The approved CZMP of 2005 for Mira Bhayander Municipal Corporation area under CRZ Notification, 1991 was in force and being used by MBMC for granting the building permissions. As per the said CZMP, the site under reference partly falls within CRZ limit from the tidally influenced water bodies and partly outside the CRZ area limit (i.e. Non CRZ area). The building permissions are granted beyond CRZ area i.e Non CRZ area. The Joint Committee observed the sanctioned plan of the MBMC wherein the CRZ line was shown and L shaped hotel building & swimming pool is beyond CRZ line.

The MBMC report states that it can be assumed that construction has started on the site after grant of building permission in the year 2015.

As per report provided by MBMC, following are attached as Annexures:

- a) DP plan of the site showing the L shaped building – **Annexure 8**
- b) Approved CZMP, 2005 showing the L shaped building construction – **Annexure 9**
- c) District Collector NA order – **Annexure 10**
- d) Building plan of the year 2018 – **Annexure 11**
- e) Part OC granted by MBMC of 2020 & 2018 – **Annexure 12**
- f) Land survey plan showing actual construction at site and its S. No. – **Annexure 13**
- g) Report of MBMC dated 4.11.2022 & 7.2.2204 are attached as **Annexure 14**

**6. REPORT OF THE MANGROVE CELL:**

The Joint Committee perused the earlier minutes of the MCZMA and noted the earlier report dated 17.2.2021 of the DCF, Mangroves Cell, which are part of the NGT order as well. The said report is reproduced as below:

- 1) As per MRSAC map, Mangroves Forest and water body were present in Survey No.50,51,68, 69 and 81 pt. in the year 2005
- 2) Google Image in the year 2009 to 2013 shows extension of Mangroves Forest and water body in Survey No 67 as well.
- 3) systematic dumping of debris and destruction of mangrove on above mentioned survey numbers happened right from the year 2015, onwards as it is visible on the Google super imposed images.
- 4) As per the Google Earth super imposed maps, the main building of Seven Eleven Hotel on. S. No. 67 pt. and 81pt. is not located on the mangrove forest. However some of the facilities like sports club, recreation ground, Lawn etc. are being constructed on the reclaimed mangrove forest and water body.
- 5) These Land parcel are not a notified forest and it is not in the possession of the Mangrove Cell.
- 6) Destruction of the mangrove and wetlands is an offence as per Environment Protection Act. 1986 Hence, the Environment Department and District Collector may initiate necessary action

District Collector report dated 15.2.2021 states about 9 FIR have been filed in the matter.

In view of the site visit, the office of Principal Chief Conservator of Forest (HOFF) submitted its final report 15.3.2024. The said report is reproduced as follows:

1. On verification of mangrove maps provided by Maharashtra Remote Sensing Application Centre (MRSAC) using satellite data of the year 2005, it is found that no mangroves in Survey numbers 52 and 67 but a little patch of mangroves in North Eastern side of Survey No. 81.
2. M/s Seven Eleven Club has 'L' Shaped main building with Car porch situated at North East corner within the Survey Numbers 67& 81. The main 'L' shaped building which is located in the survey numbers 67 and 81 does not fall on mangroves and the North East corner of the main building is approximately at a distance of 51 meter from the mangroves as per MRSAC maps of 2005. The main 'L' shaped building is neither in mangroves nor in Buffer zone of mangroves. However, the car porch on North East corner side adjoining the main 'L; shaped building is at a distance of 46.3 meter away from the boundary of mangroves as per MRSAC maps of 2005
3. On the day of site verification, no Mangroves are seen in the three survey no. 52, 67 & 81.
4. The said area in Sr. No. 52, 67 & 81 is not in the possession of Forest department and is neither notified as Reserved Forest nor as Protected Forest.

Copy of the said report dated 15.3.2024 is attached herewith as Annexure 15

### 7. OBSERVATIONS

1. The Ministry of Environment, Forest and Climate Change (MoEF&CC), New Delhi had initially published the CRZ Notification on 19<sup>th</sup> February, 1991 under Environment (protection) Act, 1986 with a view to conserve and protect the coastal environment and regulation of development activities in coastal stretches. The CRZ Notification, 1991 identified the coastal stretches along the seafront and tidally influenced waterbodies as Coastal Regulation Zone (CRZ) Areas. Under the said CRZ Notification, 1991, Coastal Zone Management Plan (CZMP) to be prepared by the States through Central Govt authorized agencies.
2. The Coastal Zone Management plan is prepared by the Authorized agencies of MoEF&CC, New Delhi, GoI. Demarcation of the High Tide Line & Low Tides lines along seafront & tidally influenced water bodies such as creek, estuaries etc along with various categories of CRZ are the elements of the CZMP. The development in the CRZ areas were to be regulated within the framework of Coastal Zone Management Plans (CZMP) under CRZ Notification, 1991 and in accordance with provisions of CRZ Notification, 1991.
3. For Mira Bhayander Municipal Corporation, the Centre for Earth Science and Studies (CESS, Kerala) which is Central Government Authorized agency had prepared the CZMP in 1:4000 scale under CRZ Notification, 1991 and was sent to MBMC in the year 2005.
4. On 6<sup>th</sup> January, 2011, the MoEF&CC in supersession of earlier CRZ Notification, 1991 published new CRZ Notification, 2011. However, as per the said CRZ Notification, 2011 (amended from time to time), approved CZMP, 1991 was in force till 31<sup>st</sup> July, 2018. The CZMP of the CRZ Notification, 2011 was approved in Feb, 2019.
5. On 18<sup>th</sup> January, 2019, the MoEF&CC in supersession of earlier CRZ Notification, 2011 published new CRZ Notification, 2019. CZMP of the CRZ Notification, 2019 was approved on Sep, 2023.
6. In the instant case, the Planning Authority, Mira Bhayander Municipal Corporation has initially issued development permission for the proposal in the year 2008 and subsequently, granted commencement certificated from time to time due to revision in the plans upto year 2018. Part Occupation Certificate has also been granted in the year 2018 & 2020. At the relevant time (year 2008 to 2018), when the construction permission were granted and constructed progressed, the CZMP under CRZ Notification, 1991 was in force and MBMC has used the said CZMP for granting the building permissions. As per the said CZMP, 1991, the project site covering S. No. 81(pt), 67(pt) and 52(pt) is partly situated in CRZ I (ii) i. e intertidal area and partly in CRZ III and considerable portion of the site is outside CRZ area. As per the MBMC report, the building plans were sanctioned in Non CRZ area of the site under reference. The MBMC has submitted the ground survey report as per which, the main L shaped building is located in part of S. No. 67 and 52 which is outside CRZ area.
7. As per the said CZMP prepared by CESS, Kerala in 1:4000 scale under CRZ notification, 1991, the main building (L) shaped in part of S. No. 67 and 52 is outside CRZ area, as per ground survey of MBMC and position of S. No. 67 and 52 on CZMP under CRZ notification, 1991. Moreover, the superimposition of main building on approved CZMP under CRZ Notification, 2011 and 2019 as per IRS& NCSCM report

shows, the main building is outside CRZ area. Hence, the construction of main building (L) shaped is outside the purview of CRZ norms.

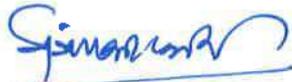
8. As per the report of the NCSCM, considering approved CZMP under CRZ Notification, 2019 which is presently in force, road partially falls within the CRZ IA (50 m mangrove buffer zone), Intertidal Zone (CRZ IB) and CRZ II categories. Minor part of the basement + GR and Fencing wall within the CRZ IA (50 m mangrove buffer zone) category. The ADTP, MBMC has informed that the minor portion of basement + GR is part of future proposed plan and not yet constructed on the site.
9. At the end, in view of above, it is concluded that, at the relevant time, when the permissions were granted by MBMC during the period 2008 to 2018, the CZMP prepared by CESS, Kerala was in force and used by the MBMC. As per the said map, though the site under reference bearing S. No. 81pt, 67pt and 52pt is partly in CRZ area, the MBMC has approved the building plans beyond CRZ line i.e. in Non CRZ area. Hence, the said construction (L shaped) situated in Non CRZ area, is outside the ambit of the CRZ regulation.
10. However, the car porch on North East corner side adjoining the main 'L' shaped building is at a distance of 46.3 meter away from the boundary of mangroves, as reported by mangrove cell. Thus, car porch is partly within 50 m mangrove buffer zone. Further, it is observed that, the facilities/activities like, Lawns/RG, Pathway falls in CRZ area as per approved CZMP and are constructed without permission. This amounts to violation of MRTP as well as CRZ.
11. In the instant case, issues related to MRTP violations, like FSI violations etc, if any is outside the purview of the joint committee, hence, not observed.



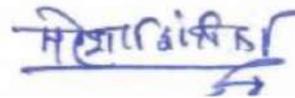
(Pravin Darade)  
Principal Secretary,  
Environment and Climate Change Dept, GoM



(Mahip Gupta)  
Principal Chief Conservator of Forest,  
Maharashtra



(Sanjay S. Katkar)  
Municipal Commissioner,  
Mira Bhayander Municipal Corporation



(Dr. Mahesh Shindikar)  
Expert Member, MCZMA

Date: 15<sup>th</sup> March, 2024

Item No.05

(Pune Bench)

**BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL  
WESTERN ZONE BENCH, PUNE**

(By Video Conferencing)

Original Application No. 76/2022(WZ)  
I.A. No. 107/2022(WZ) & I.A. No. 139/2022(WZ)

Mr. Ibra Mashnaji Konapure &amp; Ors.

.....Applicant(s)

Versus

Union of India through Secretary MoEF &CC  
& Ors.

....Respondent(s)

Date of hearing: 19.09.2022

**CORAM: HON'BLE MR. JUSTICE DINESH KUMAR SINGH, JUDICIAL MEMBER  
HON'BLE DR. VIJAY KULKARNI, EXPERT MEMBER**Applicant(s) : Mr. Nitin Lonkar, Mr. S. S. Deshmukh, Mr.  
Tanaji B. Gambhire, Mr. Ratan Bhingardive, & Mr. Vijay  
Mhaske, Advocates along with Applicants**ORDER**

1. I.A. No. 139/2022(WZ):- this application has been moved by the Applicant seeking amendment in the original application whereby wrong survey no.69(part) is prayed to be amended as survey no.67(part) and the consequential amendment.
2. Apart from that in paragraph no.8 of this application prayer is made to add sub paragraph no.5(b) in original application no. 76/2022 wherein survey numbers over which the construction by Respondent No.11/Project Proponent is said to have been raised, is stated.
3. It is prayed that this paragraph should be allowed to be added.
4. We find that there is justification in allowing this application and accordingly, it is allowed.
5. The Learned Counsel for the Applicant is directed to amend the original application in course of the day today itself.

6. This Application has been moved with the prayer to direct the Respondents to demolish the illegal structures at the site in question and restore the area to its original position and further Respondent No.11/Project Proponent be directed to deposit a heavy amount of compensation to the environment relief fund on the Principle of Polluter Pays to meet out the damages caused to the public health, property and environment.

7. The submissions made is that Respondent No.11/Project Proponent is carrying out illegal building construction project "M/s. Seven Eleven Club" in their starred Hotel-Commercial Building Project situated at survey nos. 52/1, 52/2, 52/3, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 81/2 & 81/4, Village Navghar, Mira-Bhayandar, District-thane, Maharashtra.

8. The submission is made by the Learned Counsel for the Applicant that vide minutes of the 152<sup>th</sup> meeting of the MCZMA/Respondent No.4 dated 22.02.2021 at item no.3 the complaints regarding construction on Starred Hotel/Club House were considered which also contained the plot numbers. The relevant portion of the said minutes is herein below:-

**“Item No.3:** *Complaints regarding construction on starred hotel/club house carried out by M/s. Seven Eleven Hotels Pvt. Ltd. on Old S. no. 266/1 to 6, 265/2, 265/4, 267/2, 267/3 (new S. No.67/1 to 6, 81/2, 81/4, 52/2, 53/3) Village Navghar, Tal & Dist. Thane.*

*The Authority noted the detailed background of the matter. The Authority is receiving persistent complaints through letters and emails in the matter.*

*The matter was earlier deliberated in detailed in 142<sup>nd</sup> meeting of the MCZMA held on 31<sup>st</sup> December, 2019. Reports from various Authorities such as District Collector, MBMC, Mangrove Cell and NCSCM, Chennai were sought.*

*Regarding mangrove destruction, the Authority noted the report of the mangrove cell end District Collector received in the matter. The Mangrove Cell report dated 17.2 202 states as follows:*

*Minutes of the 152<sup>th</sup> meeting (Day 2) of the Maharashtra Costal Zone Management Authority (MCZMA) held on 22<sup>nd</sup> February, 2021:-*

- 1) *As per MRSAC map, Mangroves Forest and water body were present in Survey No.50,51,68, 69 and 81 pt. in the year 2005.*
- 2) *Google Image in the year 2009 to 2013 shows extension of Mangroves Forest and water body in Survey No. 67 as well.*
- 3) *systematic dumping of debris and destruction all of mangrove on above mentioned survey numbers happened right from the year 2015, onwards as it is visible on the Google super imposed images.*
- 4) *As per the Google Earth super imposed maps, the main building of Seven Eleven Hotel on. S. No. 67 pt. and 81pt. is not located on the mangrove forest. However some of the facilities like sports club, recreation ground, Lawn etc. are being constructed on the reclaimed mangrove forest and water body.*
- 5) *These Land parcel are not a notified forest and it is not in the possession of the Mangrove Cell.*
- 6) *Destruction of the mangrove and wetlands is an offence as per Environment Protection Act. 1986 Hence, the Environment Department and District Collector may initiate necessary action.*

*District Collector report dated 15.2.2021 states about in 9 cases FIR have been filed in the matter. After deliberation, the Authority instructed that District Administration should pursue the cases for taking action regarding the destruction of Mangroves.*

*The Authority further noted that with respect to CRZ issue, reply is awaited from the NCSCM & MoEF, New Delhi. Further, MBMC need to provide additional information in the matter. Therefore, after detailed discussion and deliberation, Authority decided to seek following details in the matter:-*

- a) *MBMC to provide details as to whether the construction is started has been carried out in CRZ area, as per approved CZMP, 1991.*
- b) *MBMC to provide the date on which the construction is started one site.*
- c) *Reminder letter to be sent to NCSCM, Chennai and MoEF in the matter.*

*After receipt of the report stated above, the matter would be taken up in MCZMA meeting for further appropriate decision in the matter.”*

9. It is apparent from the above minutes of the meeting that the complaints were already made in respect to the illegal construction as some of the facilities of the Seven Eleven Hotel like sports club, recreation ground, lawn etc were found to have been constructed on reclaimed mangrove forest and water body which was absolutely barred under law, as per CRZ Notification, 2011.

10. Therefore, we find that substantial question affecting the environment is made out in the present matter and we admit this Application.

11. Issue notices to the Respondents, returnable within four weeks.

12. Applicant is directed to provide copy of the application and relevant documents to the respondents within a week.

13. Respondents are directed to submit their reply affidavits within by the next date.

14. Applicant is also directed to take necessary steps for service upon the respondents by both ways and also through available email.

13. We deem it just and proper to call a report on the matter in issue in present application from a Joint Committee consisting of:-

- (i) The Principal Secretary, Environment Department, State of Maharashtra;
- (ii) The Principal Chief Conservator of Forest, Maharashtra;
- (iii) One Representative from the Maharashtra Coastal Zone Management Authority(MCZMA);
- (iv) Mira Bhayander Municipal Corporation (MBMC).

15. The Committee is directed to visit the place and submit a factual and action taken report within four weeks. The Maharashtra Coastal Zone

Management Authority (MCZMA) will be the nodal agency for coordination and logistic support.

16. The report in the matter be filed by the Committee within four weeks by e-mail at [ngt-pune@gov.in](mailto:ngt-pune@gov.in) preferably in the form of searchable PDF/ OCR Support PDF and not in the form of Image PDF.

17. Applicant is directed to supply the required documents and copy of the application to the members of the Committee within a week.

18. Put up with the report on 07.11.2022.

Dinesh Kumar Singh, JM

Dr. Vijay Kulkarni, EM

September 19, 2022  
Original Application No. 76/2022(WZ)  
I.A. No. 107/2022(WZ & I.A. No. 139/2022(WZ)  
JG

**MAHARASHTRA COASTAL ZONE MANAGEMENT AUTHORITY**

Tel. No. : 22029388  
 E-mail : [dir1.mev-mh@nic.in](mailto:dir1.mev-mh@nic.in)  
 Website: <https://mczma.gov.in/>

No. OA 2022 / CR 3 / TC - 4  
 Office of the -  
 Maharashtra Coastal Zone Management Authority,  
 Environment & Climate Change Department,  
 15<sup>th</sup> floor, New Administrative Building,  
 Mantralaya, Mumbai- 400 032.  
 Date: 6.10.2022

**ORDER**

**Subject:** National Green Tribunal, Pune, Original Application No. 76/2022  
 (IA No. 107/2022 and I.A. No. 139/2022)  
 Mr. Ibra Mashnaji Konapure & Ors V/S Union of India & ors

**Ref:** Hon'ble NGT order dated 19.9.2022 in the subject matter.

An Original Application No. 76/2022 has been filed by Mr. Ibra Mashnaji Konapure versus Union of India & Ors. The matter pertains to illegal construction of Hotel commercial building project "M/s Seven Eleven Club" at survey no. 52/1, 52/2, 52/3, 67/1, 67/2, 67/4, 67/5, 67/6, 81/2, 81/4, village Navghar, Mira Bhayander, District Thane, Maharashtra.

2. The Hon'ble NGT passed an order dated 19.9.2022 in the matter as per which, a report is called in the matter from a Joint Committee consisting of (i) Principal Secretary, Environment Department, State of Maharashtra (ii) Principal Chief Conservator of Forest, Maharashtra (iii) one representative from the MCZMA and iv) Mira Bhayander Municipal Corporation.

3. Accordingly, a Joint Committee is hereby constituted as follows:

Sr No.	Member	Organization
(i)	Secretary, Environment Department, State of Maharashtra	Environment & Climate Change Dept
(ii)	Principal Chief Conservator of Forest, Maharashtra	Forest Department
(iii)	Dr. Mahesh Shindikar, Expert Member, MCZMA	Representative of MCZMA
(iv)	Municipal Commissioner, Mira Bhayander Municipal Corporation (MBMC)	Mira Bhayander Municipal Corporation.

Director, Environment and Climate Change Department will be Member Secretary of the above said Joint Committee.

4. As per the Hon'ble NGT order, the Joint Committee is directed to visit the place and submit a factual and action taken report within four weeks. The MCZMA will be nodal agency in the matter for coordination and logistic support. **Copy of the above said order dated 19.9.2021 of the Hon'ble NGT is attached herewith.**

This issues with the approval of competent Authority.

Yours,



Director, Environment &CC and MS, MCZMA

To,

- 1) Secretary, Environment and Climate Change Department
- 2) Principal Chief Conservator of Forest, Maharashtra
- 3) Dr. Mahesh Shindikar, Expert Member, MCZMA
- 4) Municipal Commissioner, Mira Bhayander Municipal Corporation (MBMC)

**Copy for information to:**

1. Principal Secretary, Environment & Chairman, MCZMA, Environment Dept, Room No. 217, Annexe Building, Mantralaya, Mumbai.
2. Select File- TC 4

**MINUTES OF  
1<sup>st</sup> MEETING OF JOINT COMMITTEE HELD ON 10<sup>th</sup> OCTOBER, 2022**

- Subject:** National Green Tribunal, Pune, Original Application No. 76/2022  
(IA No. 107/2022 and I.A. No. 139/2022)  
Mr. Ibra Mashnaji Konapure & Ors V/S Union of India & ors
- Ref:** 1) Hon`ble NGT order dated 19.9.2022 in the subject matter  
2) Joint Committee constitution order dated 6.10.2022

The Hon`ble National Green Tribunal (NGT) has passed an order dated 19.9.2022 in the subject matter, directing as follows:

*"We deem it just and proper to call a report on the matter in issue in present application from a Joint Committee of*

- i. The Principal Secretary, Environment Department, State of Maharashtra*
- ii. Principal Chief Conservator of Forest, Maharashtra*
- iii. one representative from the MCZMA*
- iv. Mira Bhayander Municipal Corporation*

*The Committee is directed to visit the place and submit a factual and action taken report within four weeks. The MCZMA will be nodal agency for coordination and logistic support. The report in the matter be filed by the Committee within four weeks by email at [ngt-pune@gov.in](mailto:ngt-pune@gov.in) in preferably in the form of searchable PDF/ OCR support PDF and not in the form of image PDF. Applicant is directed to supply the required documents and copy of the application to the members of the Committee within a week Put up with the report on 7.11.2022"*

2. Accordingly, a Joint Committee was constituted by the Maharashtra Coastal Zone Management Authority (MCZMA) vide its order dated 6.10.2022. Copy of the said order is attached as **Annexure I**.

3. A first (1<sup>st</sup>) meeting of the Joint Committee was held on 10<sup>th</sup> October, 2022 in the chamber of Secretary, Environment & Climate Change Department, GoM. List of the officer present for the said meeting is attached as **Annexure II**.

4. Director, Environment & Climate Change appraised the Joint Committee about the subject matter of NGT order with respect to Hotel commercial building project "M/s Seven Elean Club" at survey no. 52/1, 52/2, 52/3, 67/1, 67/2, 67/4, 67/5, 67/6, 81/2, 81/4, village Navghar, Mira Bhayander, District Thane, Maharashtra. He further appraised the complaint matter regarding the alleged illegal construction of Hotel commercial building project "M/s Seven Elean Club" was deliberated in 142<sup>nd</sup> and 152<sup>nd</sup> meeting of the MCZMA held on 31.12.2019 and 22.2.2021 respectively, wherein the Authority heard the complainants and noted the report of the MBMC and Mangrove Cell. The Joint Committee noted the decision

taken in the 142<sup>nd</sup> and 152<sup>nd</sup> meeting of the MCZMA. The MCZMA in its 152<sup>nd</sup> meeting sought certain details from the MBMC and NCSCM, Chennai which are as follows:

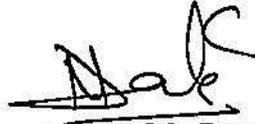
- a) MBMC to provide details as to whether the construction has been carried out in CRZ area, as per approved CZMP, 1991
- b) MBMC to provide the date on which the construction is started on the site.
- c) Reminder letter to be sent to NCSCM, Chennai and MoEF in the matter.

Reply from the MBMC and NCSCM, Chennai is awaited in the matter. The Joint Committee felt that before visiting the site, in order to have more clarity, above said reports / information from the MBMC and NCSCM, Chennai is necessary. Additional Principal Chief Conservator of Forest (APCCF) and Expert Member, MCZMA were also of the same opinion. It was further decided to communicate the same to MBMC and NCSCM, Chennai to submit the report expeditiously, considering the NGT matter.

5. Assistant Director Town Planner (ADTP), MBMC informed the Joint Committee about the various approvals granted for the said construction from time to time. He further appraised about the High Court matter WP No. 35/2021 (Faiyyaz Mullaji V/s The Secretary, UDD) and ors) and recent order dated September 29, 2022 passed by the Hon'ble High Court, as per which, the Corporation will proceed with the demolition of the subject construction which is in excess of 0.2 FSI in terms of DCR 57 within two months from the date of order.

6. In the light above, after detailed discussion and deliberation, the Joint Committee decided that:

- a) MBMC to provide details as to whether the construction has been carried out in CRZ area, as per approved CZMP, 1991 and date on which the construction is started on the site.
- b) NCSCM to provide a report on re-examination of the High Tide Line delineated in the approved CZMP, 2011 pertaining to site of starred hotel / club house. NCSCM to also provide details with superimposition of the project layout with survey numbers on Approved CZMP, 1991 and 2011.
- c) After receipt of above said reports from the MBMC and NCSCM, Chennai, the Joint Committee will make a site visit.
- d) Hon'ble NGT need to be appraised about the WP No. 35/2021 (Faiyyaz Mullaji V/s The Secretary, UDD and ors) and recent order dated September 29, 2022 passed by the Hon'ble High Court.

  
 Director, Environment & CC, Department, GoM

Annexure I**List of officers present for the Joint Committee meeting:**

1. Shri Pravin Darade, Secretary, Environment & Climate Department, GoM
2. Dr. V.C. Ben, Additional Principal Chief Conservator of Forest, Wildlife, Western Region (Nominated by PCCF)- attended the meeting through Video Conferencing.
3. Shri Narendra Toke, Director, Environment & Climate Department, GoM
4. Shri Abhay Pimparkar, Scientist I, Environment & Climate Change Dept, GoM
5. Dr. Mahesh Shindikar, Expert Member, Maharashtra Coastal Zone Management Authority- attended the meeting through Video Conferencing.
6. Shri Hemant Thakur, Assistant Director Town Planning, Mira Bhaynnder Municipal Corporation ( Nominated by Municipal Commissioner, MBMC)
7. Shri Keshav Shinde, Town planner, MBMC
8. Shri Narayan Lulana, Advoate, MBMC
9. Smt. Vadake, Law Officer, MBMC

**MINUTES OF  
2nd MEETING OF JOINT COMMITTEE HELD ON 20<sup>th</sup> JULY, 2023**

- Subject:** National Green Tribunal, Pune, Original Application No. 76/2022  
(IA No. 107/2022 and I.A. No. 139/2022)  
Mr. Ibra Mashnaji Konapure & Ors V/S Union of India & ors
- Ref:** 1) Hon'ble NGT order dated 19.9.2022 in the subject matter  
2) Joint Committee constitution order dated 6.10.2022  
3) 1<sup>st</sup> meeting of the Joint Committee held on 10<sup>th</sup> October, 2022

A second (2<sup>nd</sup>) meeting of the Joint Committee was held on 20<sup>th</sup> July, 2023 at Dalamal House, Environment & CC Department at 4.00 pm through Video Conferencing (VC) in the matter of Original Application No. 76/2022 (IA No. 107/2022 and I.A. No. 139/2022). List of the officials / members present for the said meeting is listed in Annexure I.

2. Director, Environment & CC appraised that pursuant to Hon'ble National Green Tribunal Order dated 19.9.2022, first (1<sup>st</sup>) meeting of the Joint Committee was held on 10<sup>th</sup> October, 2022 in the chamber of Principal Secretary, Environment & Climate Change Department, GoM. In the said meeting, the Joint Committee after detailed discussion and deliberation, decided the followings:

- a) MBMC to provide details as to whether the construction has been carried out in CRZ area, as per approved CZMP, 1991 and date on which the construction is started on the site.
- b) NCSCM to provide a report on re-examination of the High Tide Line delineated in the approved CZMP, 2011 pertaining to site of starred hotel / club house. NCSCM to also provide details with superimposition of the project layout with survey numbers on Approved CZMP, 1991 and 2011.
- c) After receipt of above said reports from the MBMC and NCSCM, Chennai, the Joint Committee will make a site visit.
- d) Hon'ble NGT need to be appraised about the WP No. 35/2021 (Faiyyaz Mullaji V/s The Secretary, UDD and ors) and recent order dated September 29, 2022 passed by the Hon'ble High Court.

3. Now, today during the meeting, the Joint Committee discussed the report of the Mira Bhayander Municipal Corporation (MBMC) and preliminary report from National Centre for Sustainable Coastal Management (NCSCM), Chennai received in the matter and decided that Joint Committee shall make a site visit at the earliest so that final report could be submitted to Hon'ble NGT, Pune. Director, Env&CC assured that site visit would be scheduled at the earliest and accordingly, Joint Committee will be informed. The NCSCM, Chennai would be requested to be present for the site visit.



Director, Environment & CC, Department, GoM

## Annexure I

### **List of officers present for the Joint Committee meeting:**

1. Dr. V.C. Ben, Additional Principal Chief Conservator of Forest, Wildlife, Western Region (Nominated by PCCF)-
2. Shri Abhay Pimparkar, Director, Environment & Climate Change Dept, GoM
3. Mr. Dhole, Municipal Commissioner, Mira Bhayander Municipal Corporation(MBMC)
4. Dr. Mahesh Shindikar, Expert Member, Maharashtra Coastal Zone Management Authority
5. Mr. Ghevar, Town Planner, MBMC

**MINUTES OF  
3<sup>rd</sup> MEETING OF JOINT COMMITTEE HELD ON 5<sup>th</sup> FEB, 2024**

- Subject:** National Green Tribunal, Pune, Original Application No. 76/2022  
(IA No. 107/2022 and I.A. No. 139/2022)  
Mr. Ibra Mashnaji Konapure & Ors V/S Union of India & ors
- Ref:** 1) Hon'ble NGT order dated 19.9.2022 in the subject matter  
2) Joint Committee constitution order dated 6.10.2022  
3) 1<sup>st</sup> meeting of the Joint Committee held on 10<sup>th</sup> October, 2022  
4) 2<sup>nd</sup> meeting of the Joint Committee held on 20<sup>th</sup> July, 2023

The Third (3<sup>rd</sup>) meeting of the Joint Committee was held on 5<sup>th</sup> February, 2024 in the chamber of Principal Secretary, Environment & Climate Change, GoM at 11.30 am. The Joint Committee discussed the NCSCM report received in the matter which has shown the status of the plot in question and construction as per the recently approved CZMP under CRZ Notification, 2019 and approved CZMP under CRZ Notification, 2011 and CZMP under 1991 Notification. With respect to mangroves, the PCCF, mangrove cell has submitted its report in the matter.

The Joint Committee after deliberation decided that a NCSCM report received in the matter should be submitted before Hon'ble NGT as part compliance of the Hon'ble NGT order. Further, Hon'ble NGT to be kindly requested for grant of short period of further time for submission of the Joint Committee report.



Director, Environment & CC, Department, GoM

---

**Annexure I**

**List of officers present for the Joint Committee meeting:**

1. S. V. Ramarao, Add. Principal Chief Conservator of Forest, Mangrove Cell, Mumbai
2. Shri Abhay Pimparkar, Director, Environment & Climate Change Dept, GoM
3. P.M. Shinde, Assistant Director Town Planning, Mira Bhayander
4. Dr. Mahesh Shindikar, Expert Member, Maharashtra Coastal Zone Management Authority ( through online)
5. M.P. Gaund, Add. Tehsildar, Mira Bhayander.

SITE VISIT REPORTDate: 18<sup>th</sup> August, 2023

Place: Subject Site at Mira Bhayander

PREFACE:

The Joint Committee noted that An Original Application No. 76/2022 (IA No. 107/2022 and I.A. No. 139/2022) has been filed by Mr. Ibra Mashnaji Konapure & Ors V/S Union of India & ors, before Hon'ble National Green Tribunal (NGT), Western Zone, Pune. The matter pertains to project "M/s Seven Eleven Club" in their starred Hotel- Commercial building at at survey no. 52/1, 52/2, 52/3, 67/1, 67/2, 67/4, 67/5, 67/6, 81/2, 81/4, village Navghar, Mira Bhayander, District Thane, Maharashtra. As per NGT order, it is alleged that illegal construction of some of the facilities of the Seven Eleven Hotel like sports club, recreational ground, lawns etc were found to have been constructed on reclaimed mangrove forest and water body which was barred under law as per CRZ Notification, 2011.

2. The Hon'ble NGT passed an order dated 19.9.2022 in the matter, directing as follows:  
*"We deem it just and proper to call a report on the matter in issue in present application from a Joint Committee of*

- i. *The Principal Secretary, Environment Department, State of Maharashtra*
- ii. *Principal Chief Conservator of Forest, Maharashtra*
- iii. *one representative from the MCZMA*
- iv. *Mira Bhayander Municipal Corporation*

*The Committee is directed to visit the place and submit a factual and action taken report within four weeks. The MCZMA will be nodal agency for coordination and logistic support. The report in the matter be filed by the Committee within four weeks by email at [ngt-pune@gov.in](mailto:ngt-pune@gov.in) in preferably in the form of searchable PDF/ OCR support PDF and not in the form of image PDF..."*

JOINT COMMITTEE:

3. Considering the Hon'ble NGT order dated 19.9.2022, a joint committee comprising the members from the Environment & CC Department, PCCF Forest, representative of MCZMA and MBMC was constituted vide order dated 6.10.2022 in the matter. The First (1<sup>st</sup>) and Second (2<sup>nd</sup>) meeting of the joint committee was held on 10.10.2022 & 20<sup>th</sup> July, 2023 respectively. Subsequently, the Committee decided to visit the site.

SITE VISIT & OBSERVATIONS:

4. The Joint Committee comprising Principal Secretary, Environment & Climate Change Department, APCCF, Mangrove Cell, Forest Department, Municipal Commissioner, Mira Bhayander Municipal Corporation along with Assistant Director Town Planning (ADTP), MBMC & other officials and representative of MCZMA visited the project site of M/s Seven Eleven Club at Mira Bhayander, District Thane on 18<sup>th</sup> August, 2023. The Applicant &

representatives from Seven Club were present for the said site visit. List of officials/ representative present for the visit is attached as Enclosure I

5. The Committee during the site visit gave an extensive hearing to the applicant and heard representatives from Seven Club as well. After visiting the site and deliberations, the Joint Committee observed & noted the following:

- i. The site of M/s Seven Eleven Hotels Pvt Ltd is situated near the Vasai creek in Navghar village, Mira Bhayander Municipal Corporation (MBMC) of District Thane.
- ii. The site comprises of L shaped hotel building (Basement + Ground + 4 floors) and other facilities like Swimming pool, Pathways, Lawn, Fencing. The area around the project site is developed with existing buildings and infrastructure, road etc.
- iii. The small creeklet water body emanating from the main vasai creek flows near the project site. On the bank of the Main Vasai creek, intertidal areas/ low laying areas and mangroves vegetation is observed.
- iv. Mangroves are not observed on the project site.
- v. The Committee discussed whether the site is influenced by the CRZ area, considering the approved CZMP, 1991 and 2011 and CZMP, 2019. The MBMC officials during the site visit informed that the site was partly situated in CRZ area and partly outside CRZ area as per the approved CZMP of the MBMC area under CRZ Notification, 1991 in 1:4000 scale prepared by the Centre of Earth Science and Studies (CESS), Kerala. Initially, in the year 2008, the MBMC granted the IOD for the project and then in the year 2015, 2017 and 2018 granted the commencement certificates for the building construction on the site. The MBMC officials submitted that the said permissions were granted beyond CRZ area i.e. Non CRZ area, taking into consideration the approved CZMP, 1991 in 1:4000 scale prepared by CESS, Kerala which was in force at the relevant time.
- vi. Further, the ADTP, MBMC submitted that the survey was carried out considering present conditions of the site and CZMP. It was informed by the ADTP that the hotel building (L shaped) constructed is situated beyond the CRZ boundary line as per CZMP of CESS Kerala, under CRZ, 1991. Only, road, lawns are constructed in CRZ area without approval from the competent Authority.
- vii. The Joint Committee observed that as per the approved CZMP, 2011 and draft CZMP under 2019, construction of Hotel building (L shaped) is beyond the CRZ line.
- viii. The Joint Committee during the site visit requested the NCSCM to examine the matter in view of site observations and submit the report of project site layout vis a vis approved CZMP under CRZ Notification, 1991 prepared by CESS, Kerala and approved CZMP under CRZ Notification, 2011 and draft CZMP 2019 and presence of bund along the creek, if any. The MBMC and office of APCF to provide its final report in the matter.



Director, Environment & CC, Department, GoM

ATTENDANCESite Visit of Joint Committee held on 18.08.2023 in the matter of OA no. 76 2022(Mr. Ibra M Konapure & Ors V/ Union of India & ors)

Sr. No.	Name & Designation	Signature
1)	Konapure Ibra M. <sup>adv.ibrakonapure@gmail.com</sup> m-8308334001.	
2)	Sabir Sayyed. <sup>sayyed.sabir455@gmail.com</sup> 9833102777	
3)	Sanjay Katkar, Commissioner MBMC 9833133031	
4)	Dilip Gheware, ADTP, MBMC 8450988984	
5	DR. MANIK MAHAPATRA NCSCM 9884841864 mahapatra.sac@gmail.com	
6	Abhay Pimparkar - Director 9890624888	
7	S.V. Rama Rao, Addl Pcef Maharashtra forest dept	 18/8/23
8.	Vishal Madane, US, E&CC	
9	Dr J.B. Sengewar JD (water) mpLB	

**REPORT ON COASTAL REGULATION ZONE STATUS FOR THE PROJECT  
SITE AT SURVEY NO 52/1,52/2,52/3, 67/1,67/2,67/4,67/5,67/6,81/2,81/4,  
NAVGHAR VILLAGE, MIRA BHAYANDER, THANE DISTRICT,  
MAHARASHTRA IN THE CASE OF O.A NO.76 OF 2022 IN THE HON'BLE  
NGT (WZ)**

*for*

**Maharashtra Coastal Zone Management Authority (MCZMA)**



Prepared By



**National Centre for Sustainable Coastal Management  
Ministry of Environment, Forest & Climate Change  
Government of India**

**December 2023**



**REPORT ON COASTAL REGULATION ZONE STATUS FOR THE PROJECT  
SITE AT SURVEY NO 52/1,52/2,52/3, 67/1,67/2,67/4,67/5,67/6,81/2,81/4,  
NAVGHAR VILLAGE, MIRA BHAYANDER, THANE DISTRICT,  
MAHARASHTRA IN THE CASE OF O.A NO.76 OF 2022 IN THE HON'BLE  
NGT (WZ)**

*for*

**Maharashtra Coastal Zone Management Authority (MCZMA)**

**Prepared By**



**National Centre for Sustainable Coastal Management  
Ministry of Environment, Forest & Climate Change  
Government of India**

**December 2023**



Anna University Campus, Chennai 600 025. India  
Phone (+91) 44 22200600 Fax (+91) 44 22200700

[www.ncscm.res.in](http://www.ncscm.res.in)

## DOCUMENTATION SHEET

1	Authorised Institute with Letter No. & Date	National Centre for Sustainable Coastal Management J-17011/8/92-IA-III dt 8th August, 2019
2	Report No.	NCSCM/CRZ-Cell/CR-R/12/2023/58
3	Client's/Institute Name	Maharashtra Coastal Zone Management Authority (MCZMA)
4	Type of Report & Map	CRZ Status Report with CRZ map
5	Title	REPORT ON COASTAL REGULATION ZONE STATUS FOR THE PROJECT SITE AT SURVEY NO 52/1,52/2,52/3, 67/1,67/2,67/4,67/5,67/6,81/2,81/4, NAVGHAR VILLAGE, MIRA BHAYANDER, THANE DISTRICT, MAHARASHTRA IN THE CASE OF O.A NO.76 OF 2022 IN THE HON'BLE NGT (WZ)
6	Key words	Coastal Regulation Zone, Scale 1:4000, Land use, High Tide Line (HTL), Low Tide Line (LTL), CRZ IA, CRZ IB, CRZ II and CRZ IVB.
7	Abstract	<p>Pursuant to the Hon'ble National Green Tribunal order dated 19.9.2022 in the case of ORIGINAL APPLICATION NO.76 OF 2022 in the Hon'ble NGT (WZ), the first (1<sup>st</sup>) meeting of the Joint Committee was held on 10<sup>th</sup> October, 2022 in the chamber of Secretary, Environment &amp; Climate Change Department, Government of Maharashtra. Subsequently, the site visit was held at the site on 18/08/2023. After detailed discussion and deliberation in the said site visit/meeting, it was decided that NCSCM shall provide a report along with project level CRZ maps, superimposing the project layout / site infrastructure on the approved CZMP prepared as per the CRZ Notification, 2019 (Refer Figure 1).</p> <p>As per the CRZ map (Figure 1) Road partially falls within the CRZ IA (50m Mangrove Buffer Zone), Intertidal zone (CRZ IB) and CRZ II categories. Minor part of the Basement + GR and Fencing fall within the CRZ IA (50m Mangrove Buffer Zone) category. The project activities such as Basement + GR+4, Infrastructures, Swimming Pool, Badminton Court and Tower fall out of CRZ area. The project site falls under the map no MH 83 and sheet no E 43A15/SE of approved CZMP of Maharashtra as per CRZ notification, 2019.</p>
8	Distribution Statement	Not for Circulation

## CONTENTS

	<b>Page No.</b>
1.0 Introduction	1
2.0. Objective	1
3.0. Location	1
4.0. Data Source	2
5.0. Re-examination of HTL for the project site and NCSCM observation and comments	2
5.1. Review of HTL demarcated in the approved CZMP-2011, in accordance with amendment dated 26/11/2021 to CRZ Notification, 2019	2
6.0 Preparation of CRZ map superimposing the project boundary/layout on the approved CZMP.	3
7.0 Observation/Findings	3
7.1. Project activities under CRZ classes as per CRZ Map of Project Site prepared in accordance with the approved CZMP of Maharashtra State as per CRZ Notification, 2019 (Figure 1)	3
7.2. The CRZ map prepared by IRS, Chennai as per the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 2011(Figure 2)	
7.3. The local level CRZ map prepared by the Centre for Earth Science Studies (CESS/NCESS), Trivandrum superimposing the project site on the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 1991(Figure 3)	
8.0. Summary and conclusions	5

### REFERENCE

### TABLES

Table 1: Project activities under CRZ classes (approved CZMP, 2019)

### FIGURES

Figure 1: CRZ Map of Project Site Prepared in accordance with the approved CZMP of Maharashtra State as per CRZ Notification, 2019

Figure 2: CRZ Map of Project Site Prepared in accordance with the approved CZMP of Maharashtra State as per CRZ Notification, 2011

Figure 3: CRZ Map of Project Site Prepared in accordance with the approved CZMP of Maharashtra State as per CRZ Notification, 1991



## Appendix – I (PLATES)

Plate 1: A view of the resort building/project site

Plate 2: Existing road within the project site

Plate 3: Existing drainage structure and mangrove patches

Plate 4: Waterbody near the project site

Plate 5: Waterbodies (Creek side) near to project site

Plate 6: Existing waterbody and earthen bund North eastern side of the project site

Plate 7: Mangrove swamp north eastern side of project site

Plate 8: Mangrove swamp near to project site

**REPORT ON COASTAL REGULATION ZONE STATUS FOR THE PROJECT SITE AT SURVEY NO 52/1,52/2,52/3, 67/1,67/2,67/4,67/5,67/6,81/2,81/4, NAVGHAR VILLAGE, MIRA BHAYANDER, THANE DISTRICT, MAHARASHTRA IN THE CASE OF O.A NO.76 OF 2022 IN THE HON'BLE NGT (WZ)**

## 1.0 Introduction

Pursuant to the Hon'ble National Green Tribunal order dated 19.9.2022 in the case of ORIGINAL APPLICATION NO.76 OF 2022 in the Hon'ble NGT (WZ), the first (1<sup>st</sup>) meeting of the Joint Committee was held on 10<sup>th</sup> October, 2022 in the chamber of Secretary, Environment & Climate Change Department, Government of Maharashtra. Subsequently, the site visit was held at the site on 18/08/2023. After detailed discussion and deliberation in the said site visit/meeting, it was decided that NCSCM shall provide a report along with project level CRZ maps, superimposing the project layout / site infrastructure on the approved CZMP prepared as per the CRZ Notification, 2019 (Refer Figure 1). The CRZ Map and report prepared by Institute of Remote Sensing (IRS), Chennai as per the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 2011 shall be used (Refer Figure 2) and that the local level CRZ map prepared by the Centre for Earth Science Studies (CESS/NCESS), Trivandrum superimposing the project site on the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 1991 shall be used (Refer Figure 3). As per the amended memo of parties of the same case (ORIGINAL APPLICATION NO.76 OF 2022 (WZ)) dated 22.03.2023, NCSCM was impleaded as Respondent No. 12, on the request of the learned counsel for the Applicant.

## 2.0. Objective

The objectives of the study are:

1. To prepare project level CRZ maps (1:4000 scale) superimposing the project layout with survey numbers on the Approved CZMP, 2019.

## 3.0. Location

The project site (Seven Eleven Hotels Pvt. Ltd.) is located near the Vasai Creek in Navghar Village, Mira Bhayandar Municipal Corporation (MBMC) of Thane District, Maharashtra, within the Latitude, Longitude of 19°18'4.404"N 72°52'32.902"E and 19°17'56.565"N 72°52'44.72"E. The project



site has High Tide Line (HTL) on the Vasai Creek side. The Vasai Creek banks have broad intertidal areas with thick mangroves. Being a developed area, the CRZ area is between HTL to 50 m or width of the creek whichever is less on the landward side and is classified as CRZ II category as per the approved CZMP under the CRZ Notification, 2019. Mangroves, Saltpan, Waterbody, Settlements, Open Spaces and well-established Infrastructures such as Road, etc. are observed around the project site.

#### 4.0. Data Source

The Approved CZMP of Maharashtra prepared as per CRZ notification, 2019 is available with the NCSCM. Project boundary/layout data received from Mira Bhaindar Municipal Corporation (MBMC) through the MCZMA. The CRZ map prepared by IRS, Chennai as per the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 2011 and the local level CRZ map prepared by the Centre for Earth Science Studies (CESS/NCESS), Trivandrum superimposing the project site on the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 1991 shall be used (Refer Figure 3), were received from MCZMA, Mumbai.

#### 5.0. Re-examination of HTL for the project site and NCSCM observation and comments

##### 5.1 Review of HTL demarcated in the approved CZMP-2011, in accordance with amendment dated 26/11/2021 to CRZ Notification, 2019

As per amendment dated 26/11/2021 to CRZ Notification, 2019, the HTL has to be restricted up to the line along the bund/slucice constructed in the past, prior to the date of notification issued vide S.O. 114(E) dated 19th February, 1991. The relevant clause of the amendment is reproduced below.

*“Provided that in case there exists a bund or a sluice gate constructed in the past, prior to the date of notification issued vide S.O. 114(E) dated 19th February, 1991, the HTL shall be restricted up to the line long along the bund or the sluice gate and in such a case, area under mangroves arising due to saline water ingress beyond the bund or sluice gate shall be classified as CRZ-IA irrespective of the extent of the area beyond the bund or sluice gate. Such areas under mangroves shall be protected and shall not be diverted for any developmental activities.”*

It is seen that in the approved CZMP as per CRZ Notification, 1991, that the HTL has been demarcated along the bund. The same bund exists on the ground even now. Accordingly, the HTL has to be revised in accordance with the amendment dated **26/11/2021** to CRZ Notification, 2019 and restricted up to the bund/slucice gate.

## **6.0 Preparation of CRZ map superimposing the project boundary/layout on the approved CZMP.**

Approved CZMP database of Maharashtra as per CRZ notification, 2019 is available with the NCSCM. A CRZ map on 1:4000 scale was prepared using the Approved CZMP database of Maharashtra as per CRZ notification, 2019. Project boundary/Project layout was superimposed on the above map (Figure 1). Field investigation was carried on 11th February 2023 and on 18/08/2023 along with the official representative of MCZMA and NCSCM scientist. The positions of HTL, ESA and existing structure were captured using high precision Trimble GPS. Project boundary/Project layout was superimposed on the above map. The field photos are shown in Appendix I.

## **7.0 Observation/Findings**

### **7.1. Project activities under CRZ classes as per CRZ Map of Project Site prepared in accordance with the approved CZMP of Maharashtra State as per CRZ Notification, 2019 (Figure 1)**

Road partially falls within the CRZ IA (50m Mangrove Buffer Zone), Intertidal zone (CRZ IB) and CRZ II categories. Minor part of the Basement + GR and Fencing fall within the CRZ IA (50m Mangrove Buffer Zone) category. The project activities such as Basement + GR+4, Infrastructures, Swimming Pool, Badminton Court and Tower fall out of CRZ area (Refer Figure 1 CRZ Map and Table 1).

**Table 1: Project activities under CRZ classes (approved CZMP, 2019)**

	Approved CZMP of Maharashtra State as per CRZ Notification, 2011					
	CRZ IA - Mangroves	CRZ IA- 50m Mangrove Buffer Zone	CRZ IB - Intertidal Zone	CRZ II - CRZ landward of HTL	CRZ IVB - Waterbody	Outside of CRZ Classes
Project Activity (as given by MBMC through MCZMA)	-	Road	Road	Road	-	-
	-	Fencing (marginal portion)	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	Badminton Court
	-	Basement + GR (marginal portion)	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	Basement + GR+4
	-	-	-	-	-	Infrastructures
	-	-	-	-	-	Swimming Pool
	-	-	-	-	-	Tower

**7.2. The CRZ map prepared by the IRS, Chennai as per the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 2011 (Figure 2).**

The CRZ map prepared by the IRS, Chennai during December 2020 as per the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 2011. The said map clearly shows the CRZ categories as well as the proposed project (Figure 2).

**7.3 The local level CRZ map prepared by the Centre for Earth Science Studies (CESS/NCESS), Trivandrum superimposing the project site on the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 1991(Figure 3)**

The local level CRZ map prepared by the Centre for Earth Science Studies (CESS/NCESS), Trivandrum during November 2001 superimposing the project site on the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 1991. The said map also clearly shows the CRZ categories as well as the proposed project (Figure 3).

## 8.0. Summary and conclusions

- ❖ As explained in the preceding paras, it is seen from the approved CZMP as per CRZ Notification, 1991 that the HTL has been demarcated along the bund. The same bund exists on the ground even now. Accordingly, the HTL has to be revised in accordance with the amendment dated **26/11/2021** to CRZ Notification, 2019 and restricted up to the bund/slucice gate. Such revisions of HTL and CZMP based on the Bund/Slucice Gate amendment have already been undertaken in States such as Goa and Kerala.
- ❖ The project site falls under the map no MH 83 and sheet no E 43A15/SE of approved CZMP of Maharashtra as per CRZ notification, 2019.
- ❖ The project boundary/layout was superimposed on CRZ map on 1:4000 scale in accordance with the approved CZMP of Maharashtra State as per CRZ Notification, 2019 (Refer Figure 1).
- ❖ Project activities under the CRZ classes as per approved CZMP 2019 have been discussed and shown in Table 1.
- ❖ The CRZ map (Figure 2) prepared by IRS, Chennai as per per the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 2011, clearly shows the CRZ categories as well as the proposed project.
- ❖ The local level CRZ map (Figure 3) prepared by the Centre for Earth Science Studies (CESS/NCESS), Trivandrum superimposing the project site on the approved CZMP prepared as per the CRZ notification, 1991 also clearly shows the CRZ categories as well as the proposed project.

## REFERENCE

MoEF, 1991. Notification No.S.0114 dated 19th February, 1991, Ministry of Environment and Forest, Government of India, New Delhi.

MoEF, 1996. Letter No. Letter No. J-17011/8/95-IA-111, dated 27-9-1996 dated 27th September 1996 to the Chief Secretary, Govt. of Maharashtra. Ministry of Environment and Forest, Government of India, New Delhi.

MoEF, 2011. Notification No. S.O.19 (E) dated 06.01.2011, Ministry of Environment and Forest, Government of India, New Delhi.

NHO, 2018. Hydrographic Chart no. 211 - Satpati to Dighi Harbour. Naval Hydrographic Office, Dehra Dun, 31<sup>st</sup> August 2018.

MOEF & CC, 2011 S.O. 1422(E) dated 01—05-2020. Ministry of Environment forest and Climate Change, Govt. of India, New Delhi

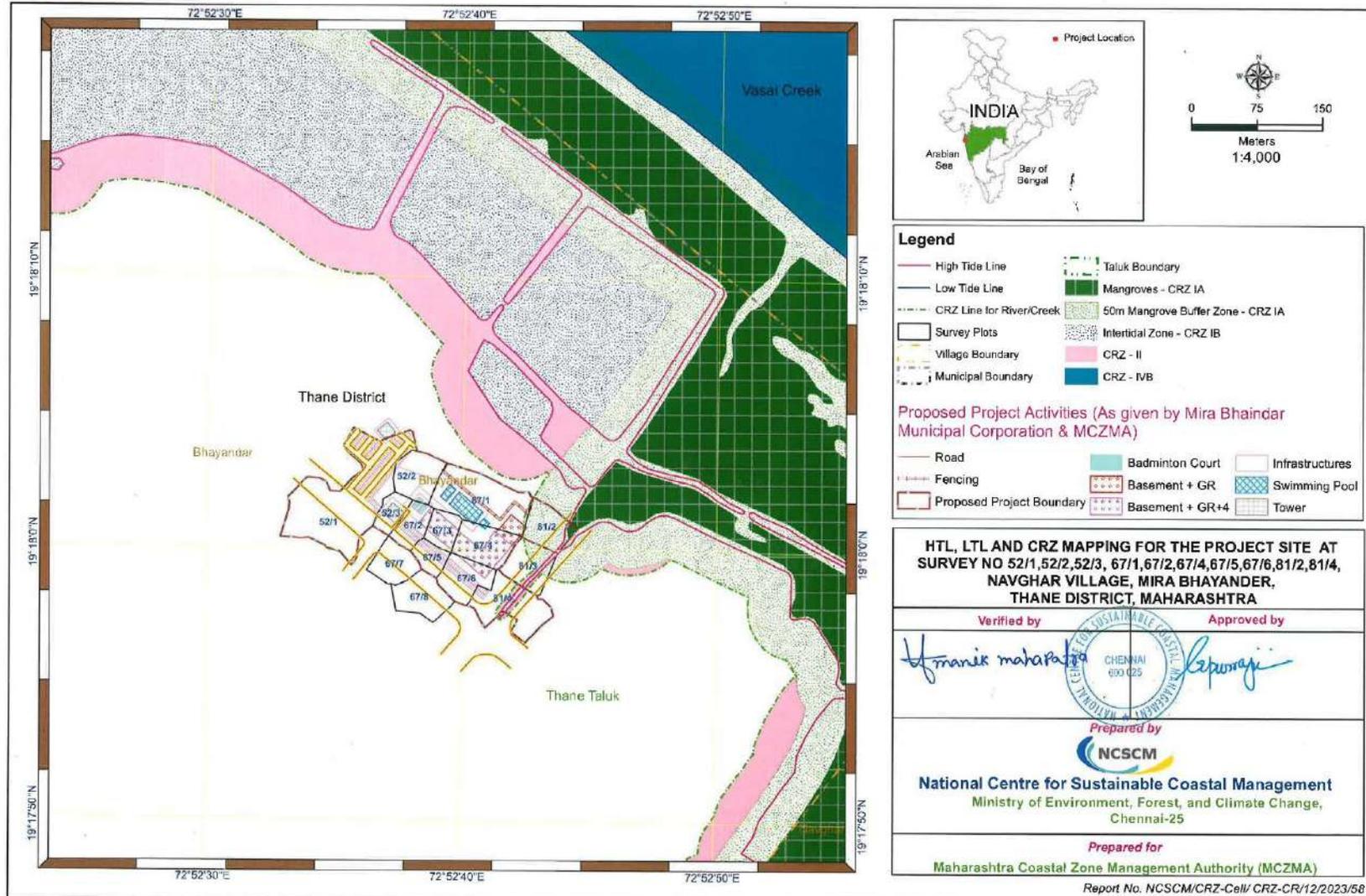


Figure 1: CRZ Map of Project Site Prepared in accordance with the approved CZMP of Maharashtra State as per CRZ Notification, 2019

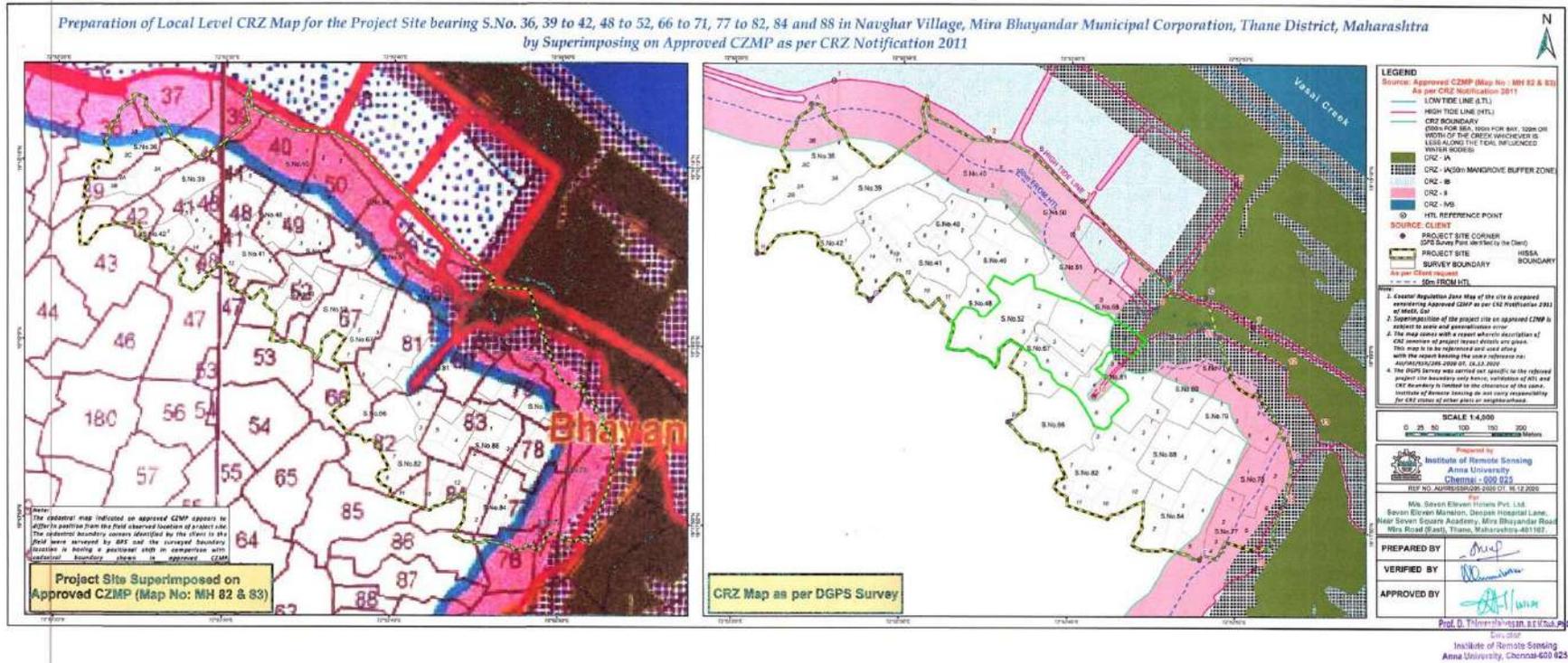


Figure 2: CRZ Map of Project Site Prepared in accordance with the approved CZMP of Maharashtra State as per CRZ Notification, 2011





Plate 1: A view of resort Building / Project Site



Plate 2: Existing road within project site



Plate 3: Existing drainage structure and mangrove patches.



Plate 4: Waterbodies (Creek side) near to project site



Plate 5: Waterbodies (Creek side) near to project site

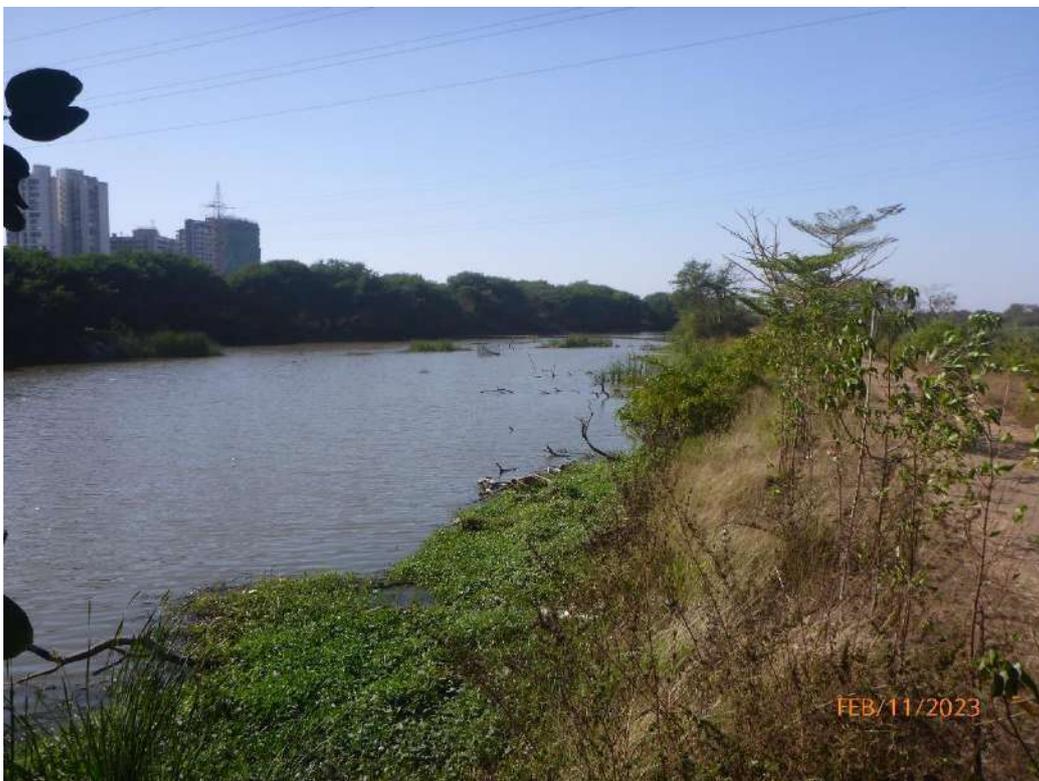


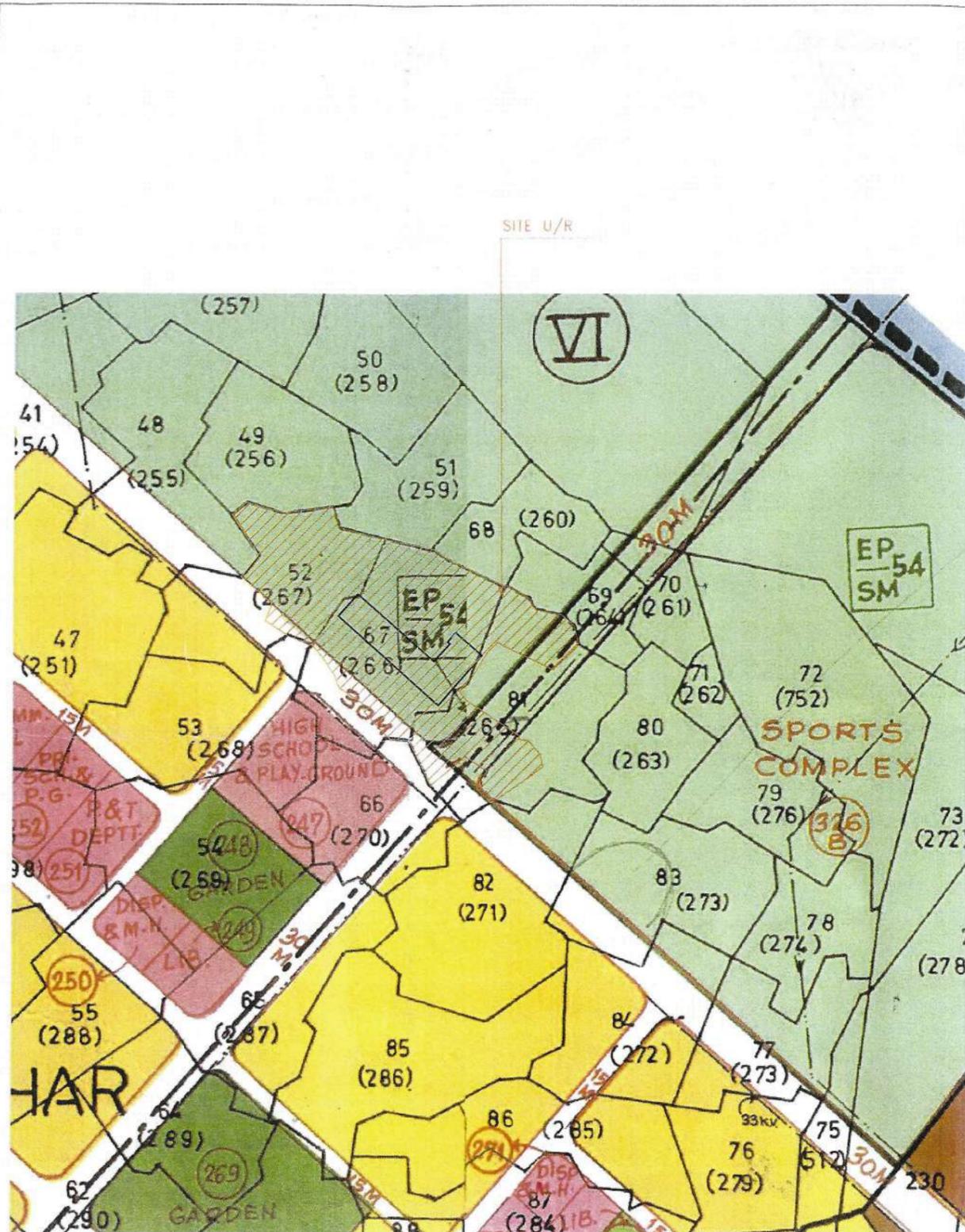
Plate 6: Existing waterbody and earthen bund North eastern side of the project site



Plate 7: Mangrove swamp north eastern side of project site



Plate 8: Mangrove swamp near to project site

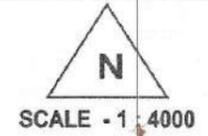


PART PLAN OF THE DEV. PLAN OF MIRA - BHAYANDAR  
 SANCTIONED U/S-31(1) OF M. R. T. P. ACT - 1966 VIDE  
 UDD'S NOTIFICATION NO T. P. S. - 1296/847/CR-162/96/  
 UD - 12 DATED 14-5-1997

PART PLAN NO -  
 VILLAGE :- *Nanghar*  
 S. NO. :-

**LEGEND**

**EXISTING FEATURES**



**BOUNDARIES**

- MIRA-BHAYANDAR MUNICIPAL COUNCIL
- VILLAGES
- RIVER / NALA / WATER BODIES
- NATIONAL HIGHWAY / STATE HIGHWAY / MAJOR DISTRICT ROADS
- RAILWAY LINE
- HIGH TENSION LINE
- CONTOUR LINE
- SECTOR BOUNDARIES

**ZONING PROPOSALS**

- RESIDENTIAL / HOUSING THE DISHOUSED
- COMMERCIAL : C-1, C-2, CINEMA (CT), DRAMA (DT)
- PUBLIC - SEMI PUBLIC
- INDUSTRIAL / BRICK KILN
- INDUSTRIES TO BE SHIFTED
- PUBLIC UTILITY
- HILL
- NO DEVELOPMENT ZONE
- E.P. - EXCLUDED PART

**SITES RESERVED FOR PUBLIC PURPOSE**

- EDUCATIONAL : PRIMARY SCHOOL (PS), HIGH SCHOOL (HS), COLLEGE (C), INDUSTRIAL TECHNICAL INSTITUTE (ITI)
- HEALTH : DISPENSARIES (D), MATERNITY HOME (MH), HOSPITALS (H)

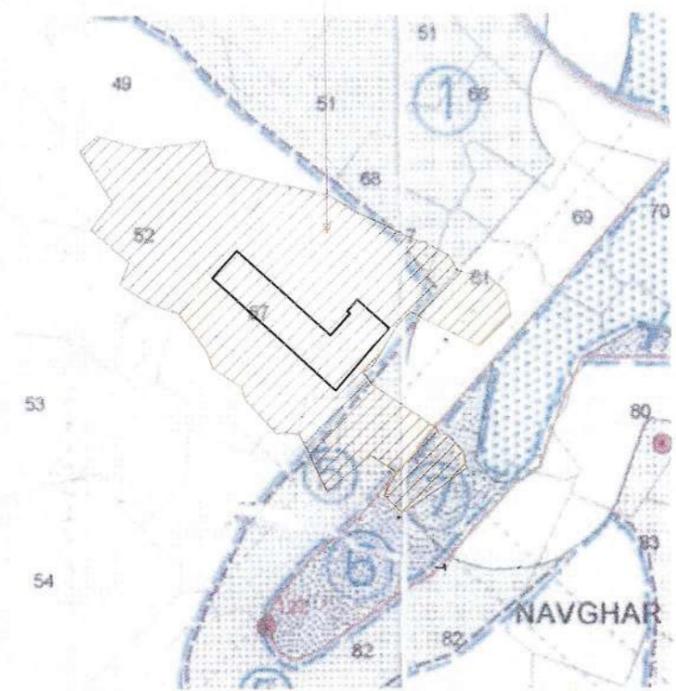
- SHOPPING CENTRE (SC), RETAIL MARKET
- RECREATIONAL : CHILDREN'S PLAY GROUND (CPG), PLAY GROUND (PG), PARK (PK), GARDEN (G), GREEN BELT (GB), ENVIRONMENTAL IMPROVEMENT RIVER / NALA CHANNELISATION
- CIVIC AND CULTURAL CENTRE (CC)
- FIRE BRIGADE (FB)
- CREMATION / BURIAL GROUND (CR/BU)
- TRAFFIC & TRANSPORTATION : TRUCK TERMINUS (TT), PARKING (P), BUS DEPOT (BD), BUS TERMINUS (BT), HIGH CAPACITY MASS TRANSPORTATION ROUTE WITH INTERCHANGE (I/C) RAILWAY
- PROPOSED ROADS
- OTHERS**
- TOWN CENTRE
- DRAINAGE / WATER : TREATMENT WORK (TW), PUMPING STATION (P.STN), ELEVATED SERVICE RESERVER (ESR)
- OCTROI NAKA (ON), POST OFFICE (PO), TELEPHONE EXCHANGE (TE), POLICE CHOWKY (PC)
- MODIFICATIONS DONE BY THE OFFICER APPOINTED U/S 162 OF M.R.T.P. ACT 1966.
- MODIFICATIONS DONE BY THE GOVT. U/S.31 OF M.R.T.P. ACT. 1966.
- MODIFICATIONS SUGGESTED BY THE GOVT. U/S. 31 OF M.R.T.P. ACT. 1966.
- E. P. SANCTIONED VIDE GOVT. NOTIFICATION NO. T.P.S./1298/MC/CR-89/98/UD-12 DATED 25/8/2000 WHICH CAME INTO EFFECT FROM DATE 15/10/2000

PREPARED BY :-

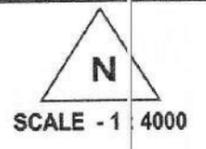
CHECKED BY :-

DEMARICATION OF HTL, LTL, AND CRZ -  
 MIRA-BHAYANDAR MUNICIPAL COUJNCIL,  
 MAHARASHTRA STATE

PART PLAN NO -  
 VILLAGE :- Navghar **Annexure 9**  
 S. NO. :-



**LEGEND**  
 EXISTING FEATURES



LEGEND	
	Reference Point
	Bund
	Railway line
	Proposed Road
	Existing Road
	Village boundary
	Survey Plots
	Dense Mangroves
	Sparse Mangroves
	Salt Pan
	Water body (influenced by tide)
	Non-mangrove Inter-tidal zone
	High Tide Line
	Low Tide Line
	200 m Regulation line
	500 m Regulation line
	Regulation line by creek
	Mangrove buffer zone
	Mangrove buffer zone in Inter-tidal zone
	CRZ landward of HTL

MIRA BHAYANDAR MUNICIPAL CORPORATION  
 CATEGORISATION OF COASTAL REGULATION ZONE

1. BLOCK BOUNDARY	
2. CRZ I (i) BLOCK NOS	3 0 0 0 0 0 0 0 0 0
3. CRZ I (ii) BLOCK NOS	2 4 5 0 0 0 0 0 0 0
4. CRZ II BLOCK NOS	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
5. CRZ III BLOCK NOS	1 5 0 0 0 0 0 0 0 0

A. M. Abhyankar  
 Dy. Secy  
 CZMP  
 MAHARASHTRA

Sudhakar Nangure  
 Dy. Secy  
 Urban Development Dpt  
 GOVT OF MAHARASHTRA

MIRA BHAYANDAR MUNICIPAL CORPORATION  
 CATEGORISATION OF COASTAL REGULATION ZONE  
 LEGEND :-

1. BLOCK BOUNDARY	
2. CRZ I (i) BLOCK NOS	3 5 0 0 0 0 0 0 0 0
3. CRZ I (ii) BLOCK NOS	2 4 5 7 9 0 0 0 0 0
4. CRZ II BLOCK NOS	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
5. CRZ III BLOCK NOS	1 8 4 0 0 0 0 0 0 0

A. M. Abhyankar  
 Dy. Secy  
 CZMP  
 MAHARASHTRA

Sudhakar Nangure  
 Dy. Secy  
 Urban Development Dpt  
 GOVT OF MAHARASHTRA

PREPARED BY :-  
 CHECKED BY :-

DEMARICATION OF HTL, LTL, AND CRZ -  
MIRA-BHAYANDAR MUNICIPAL COUNCIL,  
MAHARASHTRA STATE

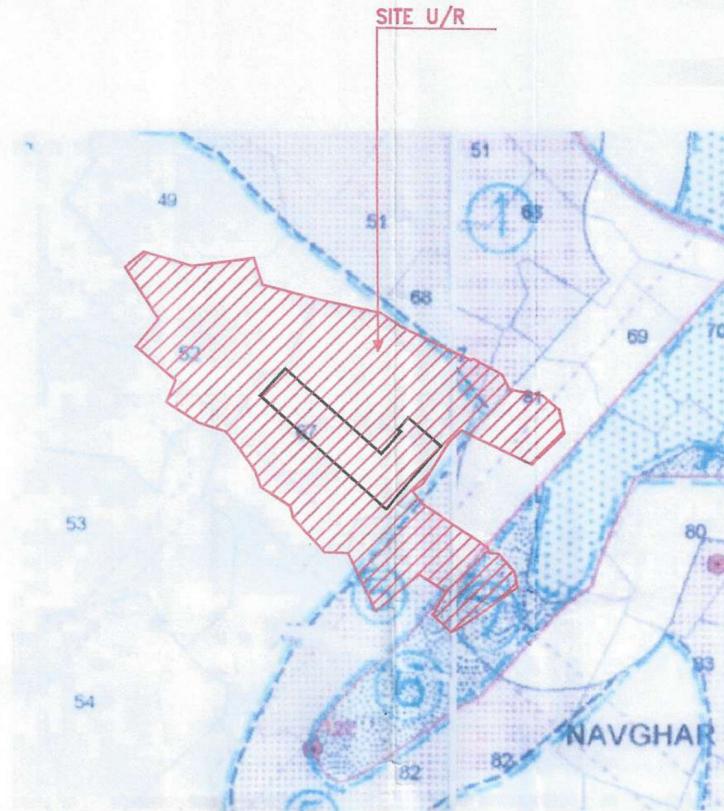
PART PLAN NO -  
VILLAGE :-  
S. NO. :-

**L E G E N D**

**EXISTING FEATURES**



SCALE - 1 : 4000



**LEGEND**

	Reference Point
	Bund
	Railway line
	Proposed Road
	Existing Road
	Village boundary
	Survey Plots
	Dense Mangroves
	Sparse Mangroves
	Salt Pan
	Water body (influenced by tide)
	Non-mangrove Inter-tidal zone
	High Tide Line
	Low Tide Line
	200 m Regulation line
	500 m Regulation line
	Regulation line by creek
	Mangrove buffer zone
	Mangrove buffer zone in Inter-tidal zone
	CRZ landward of HTL

MIRA BHAYANDAR MUNICIPAL CORPORATION  
CATEGORISATION OF COASTAL REGULATION ZONE

1. BLOCK BOUNDARY

2. CRZ I (i) BLOCK NOS.

3. CRZ I (ii) BLOCK NOS.

4. CRZ II BLOCK NOS.

5. CRZ III BLOCK NOS.

A. M. Abhyankar  
Coordinator  
CZMP  
MAHARASHTRA

Sudhakar Nangure  
Dy. Secty.  
Urban Development Dpt.  
GOVT. OF MAHARASHTRA

MIRA BHAYANDAR MUNICIPAL CORPORATION  
CATEGORISATION OF COASTAL REGULATION ZONE  
LEGEND -

1. BLOCK BOUNDARY

2. CRZ I (i) BLOCK NOS.

3. CRZ I (ii) BLOCK NOS.

4. CRZ II BLOCK NOS.

5. CRZ III BLOCK NOS.

A. M. Abhyankar  
Coordinator  
CZMP  
MAHARASHTRA

Sudhakar Nangure  
Dy. Secty.  
Urban Development Dpt.  
GOVT. OF MAHARASHTRA

PREPARED BY :-

CHECKED BY :-

क्र.महसूल/क-१/टे-१/एनएपी/एसआर-९५/०६

जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे

दिनांक 11 4 SEP 2006

वाचले :-

- १) श्रीमती वेणुबाई भाऊराव पावसकर रा. दयासागर इंडस्ट्रीज इस्टेट, पाचाळ रोड, भाईदर (पु) ता.जि.ठाणे यांचा दि. २/५/२००६ रोजीचा अर्ज.
- २) तहसिलदार ठाणे यांचा चौकशी अहवाल क्र.जमीनबाव/२/वशी-९४/०६ दिनांक ६/६/२००६
- ३) अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी ठाणे नागरी संकुलन ठाणे यांचे कडील आदेश  
१) क्र युएलसी/टीए/टे नं ६/भाईदर/एसआर-१४७० दि. ९/३/२००६, २) क्र.युएलसी/टिए/एटीपी/डब्ल्युएसएचएस/२०/एसआर-१६३२ दि.२५/७/२००६, व लगत पत्र क्र.युएलसी/टिए/टे-७/भाईदर/एसआर-१४७० दिनांक ३१/७/२००६
- ४) मिरा भाईदर महानगरपालिका यांचे कडील बांधकाम परवानगी क्र.मिभा/मनपा/नर /२९८४/२००५-०६ दिनांक १७/३/२००६
- ५) सामान्य शाखा ( भूसंपादन ) यांचे कडील पत्र क्र. सामान्य/का-४/टे-३/भूसं/एसआर-४८१ दि. १९/८/२००६
- ६) दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी कडील नाहरकत दाखला क्र. आरई-८०८ दि.४/८/२००६
- ७) दि.११/५/२००६ रोजीच्या दैनिक ' कोकण सकाळ ' मधील जाहीरनामा
- ८) अर्जदार यांचे दि. ६/२/२००६ रोजीचे हमीपत्र
- ९) उप विभागीय अधिकारी ठाणे यांचेकडील आदेश क्र.टीडी/टे-६/कुव / विप/एसआर-४२/०६ दि.२२/६/०६

आदेश :-

ज्या अर्थी, श्रीमती वेणुबाई भाऊराव पावसकर रा. दयासागर इंडस्ट्रीज इस्टेट, पाचाळ रोड, भाईदर (पु) ता.जि.ठाणे यांनी ठाणे जिल्ह्यातील ठाणे तालुक्यातील मौजे-नवघर येथील स.नं. ५२/१ ( जुना स.नं.२६७/१) मधील आपल्या मालकीच्या जमीनीतील क्षेत्र १११५०-०० चौ.मी पैकी ७४९९-७४ चौ.मी. एवढ्या जागेची या बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्या बाबत अर्ज केलेला आहे.

आणि ज्या अर्थी दि.११/५/२००६ रोजी अर्जदार यांनी दैनिक ' कोकण सकाळ ' या स्थानिक वृत्तपत्रात जाहिरात दिलेली होती मात्र त्यावर मुदतीत कोणतीही हरकत/तक्रार या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेली नाही

त्या अर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून जिल्हाधिकारी याद्वारे श्रीमती वेणुबाई भाऊराव पावसकर, सच्चिदानंद भाऊराव पावसकर, महानंद भाऊराव पावसकर, विमल भाऊराव पावसकर, ज्योत्सना भाऊराव पावसकर रा नवघर ता.जि. ठाणे रा भाईदर ता.जि. ठाणे यांना तालुका ठाणे मधील मौजे- नवघर येथील स.नं. ५२/१ ( जुना स.नं.२६७/१) मधील १११५०-०० चौ.मी.मधील ६००६-६५ चौ मी. रहिवास व १४९३-०९ चौ.मी. वाणिज्य या बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्या बाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमीशन) देण्यांत येत असून मिरा भाईदर महानगरपालिके कडील मंजूर बांधकाम नकाशा प्रमाणे खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

- १) नियोजित रस्ता २३२६-७७ चौ.मी.
- २) आर.जी. १३२३-४९ चौ.मी.

त्या शर्ती अशा:-

१. ही परवानगी अधिनियम त्याखालील केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यांत आलेली आहे.  
२. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने ( ग्रॅंटीने ) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यांस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहिजे. आणि त्याने अशी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्याशिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यांत येईल

३. अशी परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्यांचे जे कोणतेही उपभूखंड करण्या बाबत मंजूरी मिळाली असेल त्या उपभूखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.

४. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) जिल्हाधिकारी व संबंधित नगरपालिका प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रीतीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागा कडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करून ती जमीन या आदेशाच्या तारखे पासून एक वर्षाच्या आंत मंजूर आराखडया प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रीतीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रीतीने विल्हेवाट लावता कामा नये.

५. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकावयाचा असेल किंवा त्यांनी इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्यांचे निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल.

६. या सोबत जोडलेल्या स्थळ आराखडयात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्या प्रमाणे इतक्या जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्या विषयी ही परवानगी देण्यांत आलेली आहे. सदर भूखंडातील नकाशात दर्शविल्या प्रमाणेच उर्वरित क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.

६अ) प्रस्तावित बांधकाम हे नकाशात दर्शविलेल्या मजल्या पेक्षा जास्त मजल्याचे असू नये.

७. प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापुर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (प्लॅटीने) मिरा भाईदर महानगरपालिका यांची असे बांधकामकरण्या विषयाची आवश्यक ती परवानगी मिळविणे हे अशा व्यक्तीवर बंधनकारक असेल.

८. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सोबत जोडलेल्या नकाशात दर्शविल्या प्रमाणे सीमातिक मोकळे अंतर (ओपन मार्जीनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.

९. या आदेशाच्या दिनांका पासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यांत आला असेल तर ती गोष्ट अलाहिदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी रद्द करण्यांत आली असल्याचे समजण्यांत येईल.

१०. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांका पासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्यांने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत तलाठया मार्फत ठाणे तहसिलदारांस कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

११. अशा जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास परवानगी दिली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधात दर चौ.मी. मागे १-१८-८ रुपये दराने बिगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे. उक्त प्रमाणदर हा दिनांक ३१/७/२००६ या हमी कालावधी पर्यंत अंमलात राहिल. किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती दराने बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्या प्रसंगी निराळया दराने बिगर शेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारांत घेण्यांत येणार नाही.

१२. सदर जागेची अती तातडीची मोजणी फी रक्कम रु.१५००/- (अक्षरी रु.एक हजार पाचशे मात्र) चलन क्र.४५८/२००६ दिनांक १२/९/२००६ अन्वये शासन जमा केली आहे.

३/-

१३.भूमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यांत आल्या नंतर अशा जमीनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यांत बदल करण्यांत येईल.

१४. सदर जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाप्रीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यांत येईल. व अनुज्ञाप्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.

१५. पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावरहुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाप्राहीने कोणतीही भर घालता कामा नये किंवा ती मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिका-यांची परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करून घेतले असतील तर ती गोष्ट वेगळी.

१६. अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने आजुबाजुच्या परिसरांत अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रीतीने आपल्या स्वतःच्या खर्चाने आपली पाणीपुरवठ्याची व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहिजे.

१७.जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करून देऊन तीत या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक असेल.

१८अ. या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाप्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता ठाण्याच्या जिल्हाधिका-यास तो निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

१८ब. वरील खंड अ) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदीविरुद्ध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतूदी विरुद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रीतीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्या विषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधी संमत असेल. तसेच ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाप्राही व्यक्तीकडून जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.

१९. दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ.सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील. त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.

२०. अनुज्ञाप्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु ६२२८७/- (अक्षरी रु. बासष्ट हजार दोनशे सत्याऐंशी मात्र ) रुपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) तहसिलदार ठाणे यांचे कडील पावती क्र ५९९५०८९ दि. १२/९/२००६ अन्वये सरकार जमा केली आहे

२१. अनुज्ञाप्राही यांनी मिरा भाईंदर महानगरपालिका यांचे कडील मंजूर नकाशावरहुकुमच बांधकाम केले पाहिजे.

२२. अनुज्ञाप्राही यांनी मिरा भाईंदर महानगरपालिका यांचे कडील बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामा मध्ये बदल करून जादा चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरल्यास अनुज्ञाप्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र रहातील व असे जादा बांधकाम दूर करण्यास पात्र राहील.

३

४/-

२३. या प्रकरणात पिण्याच्या पाण्याची सोय करण्याची जबाबदारी अनुज्ञाप्राप्ती यांचेवर बंधनकारक राहिल.आणि पिण्याच्या पाण्याची सोय झाली आहे किंवा कसे या बाबत खात्री झाल्याशिवाय मिरा भाईंदर महानगरपालकेने संबंधित विकासकास इमारत वापर परवाना देऊ नये.

२४. अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, ठाणे नागरी संकुलन ठाणे यांचे कडील आदेश क्र.युएलसी/टिए/एटीपी/डब्ल्युएसएचएस/२०/एसआर-१६३२ दि. २५/७/२००६ अन्वये प्रश्नांकित जागे मध्ये नागरी कमाल जमीन धारणा कायदा १९७६ चे कलम २० अन्वये योजना मंजूर केलेली आहे.सदर आदेशा मध्ये नमूद केले प्रमाणे ठराविका मापाच्या सदनिका बांधणे हे परवानगीधारक यांचेवर बंधनकारक राहिल. त्याच प्रमाणे ज्या सदनिका शासनाकडे वर्ग करावयाच्या आहेत त्यांचा ताबा शासनास देणे परवानगीधारक यांचेवर बंधनकारक राहिल.



सही/-  
( नंदकुमार जंत्रे )  
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रति,

श्रीमती वेणुबाई भाऊराव पावसकर  
रा. दयासागर इंडस्ट्रीज इस्टेट, पाचाळ रोड,  
भाईंदर (पु) ता.जि.ठाणे

निर्गमित केले



जिल्हाधिकारी ठाणे करिता

जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे

दिनांक 9 APR 2008

वाचले :-

- १) श्रीमती. सखुबाई दामोदर पाटील व इतर यांचे कु.मु. मे. सेवन इलेवन होटल्स प्रा. लि. चे भागीदार श्री. विनोद एल. मेहता, रा. ५ शितल अपार्ट.बी.पी. रोड,भाईदर ता.जि.ठाणे यांचा दि. २९/२/२००८ रोजीचा अर्ज.
- २) अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी ठाणे नागरी संकुलन ठाणे यांचे कडील आदेश क्र.युएलसी/टिए/भाईदर/एसआर-६११ दिनांक २६/६/१९८४  
क्र.युएलसी/टिए/टे. नं. ६/नवघर/एसआर १४७५ दिनांक २९/६/२००६
- ३) मिरा भाईदर महानगरपालिका यांचेकडील परवानगी क्र.मिभा/मनपा/नर/४२१७/०७-०८ दिनांक १६/२/२००८
- ४) दि. ६/३/२००८ रोजीच्या दैनिक ' महाराष्ट्र जनमुद्रा ' मध्ये प्रसिध्द केलेला जाहीरनामा
- ५) अर्जदार यांनी दि. १९/२/२००८ रोजीचे हमीपत्र कम सत्यप्रतिज्ञालेख तसेच कुळमुखत्यारधारक यांनी दिलेले दिनांक १९/२/२००८ रोजीचे सत्यप्रतिज्ञापत्र.

आदेश :-

ज्या अर्थी, श्रीमती. सखुबाई दामोदर पाटील व इतर यांचे कु.मु. मे. सेवन इलेवन होटल्स प्रा. लि. चे भागीदार श्री. विनोद एल. मेहता, रा. ५ श्याम भवन, बी.पी. रोड, भाईदर ता.जि.ठाणे यांनी ठाणे जिल्ह्यातील ठाणे तालुक्यातील मौजे-नवघर, येथील स.नं. ५२/३, ६७/२, ६७/३, ६७/५, ६७/६, ८१/४ (जुना २६७/३, २६६/२, २६६/३, २६६/५, २६६/६, २६५/४) मधील जमीनीतील क्षेत्र ११,१७०-०० चौ.मी पैकी ५७३२-२१ चौ.मी. एवढ्या जागेचा वाणिज्य या विगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्या बाबत अर्ज केलेला आहे.

आणि ज्या अर्थी दि. ६/३/२००८ रोजी अर्जदार यांनी दैनिक ' महाराष्ट्र जनमुद्रा ' या स्थानिक वृत्तपत्रात जाहिरात दिलेली होती, त्यावर मुदतीत कोणतीही हरकत/तक्रार या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेली नाही

त्या अर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून जिल्हाधिकारी याद्वारे श्रीमती. सखुबाई दामोदर पाटील, श्री. हरेष जगदेव पाटील, श्री. मनोज जगदेव पाटील, श्रीमती. आशा दिनकार पाटील, श्रीमती. कुसुम जगदेव पाटील, श्रीमती. ज्योती हेमंत पाटील, श्री. पवन हेमंत पाटील, श्री. स्वप्नील हेमंत पाटील, श्री. गुणवंतभाई मुलचंद शहा, श्री. सुर्यकांत मुलचंद शहा, श्री. मनोहरभाई मुलचंद शहा, रा.नवघर,ता.जि.ठाणे यांना मौजे-नवघर येथील स.नं. ५२/३, ६७/२, ६७/३, ६७/५, ६७/६, ८१/४ (जुना २६७/३, २६६/२, २६६/३, २६६/५, २६६/६, २६५/४) क्षेत्र ११,१७०-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी मिरा भाईदर महानगरपालिकेने १०,०९०-०० चौ.मी. क्षेत्राचा नकाशा मंजूर केला आहे. त्यापैकी ५७३२-२१ चौ.मी. क्षेत्राची वाणिज्य या विगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्या बाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमीशन) देण्यांत येत असून मिरा भाईदर महानगरपालिकेने मंजूर केलेल्या नकाशानुसार खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही. तसेच ७/१२ ला महानगरपालिकेचे क्षेत्र नमुद केले आहे. अशा क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

१. आरक्षण (अतिक्रमित क्षेत्र) सी.आर.झंड. ३३४६-२२ चौ.मी.
२. आर.जी. १५ % १०११-५७ चौ.मी.

त्या शर्ती अशा:-

- १.ही परवानगी अधिनियम त्याखालील केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यांत आलेली आहे.
२. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने ( ग्रँटीने ) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहिजे. आणि त्याने अशी जमीन किंवा तिचाकोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्याशिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरा वरून जमिनीचा वापर ठरविण्यांत येईल

३. अशी परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्यांचे जे कोणतेही उपभूखंड करण्यावावत मंजूरी मिळाली असेल त्या उपभूखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.

४. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) जिल्हाधिकारी व संबंधित नगरपालिका प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रीतीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागा कडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करून ती जमीन या आदेशाच्या तारखे पासून एक वर्षाच्या आंत मंजूर आंराखडया प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रीतीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रीतीने विल्हेवाट लावता कामा नये.

५. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकावयाचा असेल किंवा त्यांनी इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्यांचे निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल.

६. या सोबत जोडलेल्या स्थळ आराखडयात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्या प्रमाणे इतक्या जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्या विषयी ही परवानगी देण्यांत आलेली आहे. सदर भूखंडातील नकाशात दर्शविल्या प्रमाणेच उर्वरित क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.

६अ) प्रस्तावित बांधकाम हे नकाशात दर्शविलेल्या मजल्या पेक्षा जास्त मजल्याचे असू नये.

७. प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापुर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रॅंटीने) मिरा भाईंदर महानगरपालिका यांची असे बांधकामकरण्या विषयाची आवश्यक ती परवानगी मिळविणे हे अशा व्यक्तीवर बंधनकारक असेल.

८. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सोबत जोडलेल्या नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे सीमातिक मोकळे अंतर (ओपन मार्जीनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.

९. या आदेशाच्या दिनांका पासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा विगर शंती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यांत आला असेल तर ती गोष्ट अलाहिदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी रद्द करण्यांत आली असल्याचे समजण्यांत येईल.

१०. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे विगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांका पासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत तलाठया मार्फत ठाणे तहसिलदारांस कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरातील बदल व विगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

११. अशा जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास परवानगी दिली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधात दर चौ.मी. मागे १-१८-२ रुपये दराने विगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे. किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती दराने बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्या प्रसंगी निराळया दराने विगर शेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारांत घेण्यांत येणार नाही.

१२. सदर जागेची अती तातडीची मोजणी फी रक्कम रु. १८,०००/- (अक्षरी रु. अठरा हजार मात्र) चलन क्र. २८९/२००८ दिनांक ४/४/२००८ अन्वये शासन जमा केली आहे. २

१३. भूमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यांत आल्या नंतर अशा जमीनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्र तसेच विगरशेतकी आकारणी यांत बदल करण्यांत येईल.

१४. सदर जमीनीच्या विगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाप्रीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यांत येईल. व अनुज्ञाप्राप्ती यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.

१५. पूर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावरहुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाप्राप्तीने कोणतीही भर घालता कामा नये किंवा ती मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिका-यांची परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करून घेतले असतील तर ती गोष्ट वेगळी.

१६. अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने आजुंबाजुड्या परिसरांत अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रीतीने आपल्या स्वतःच्या खर्चाने आपली पाणीपुरवठ्याची व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहिजे.

१७. जमीनीच्या विगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व विगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करून देऊन तीत या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक असेल.

१८अ. या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाप्राप्ती ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता ठाण्याच्या जिल्हाधिका-यास तो निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

१८ब. वरील खंड अ) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदीविरुद्ध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतूदी विरुद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रीतीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्या विषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधी संमत असेल. तसेच ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीकडून जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.

१९. दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ.सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधित बाबींच्या बाबतीत लागू होतील. त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.

२०. अनुज्ञाप्राप्ती यांनी विगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. १,०२,१४८/- (अक्षरी रु. एक लाख दोन हजार एकशे अठ्ठ्याळीस मात्र)रुपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) तहसिलदार ठाणे यांचे कडील पावती क्र. २४७३०१३ दि. ७/४/२००८ अन्वये सरकार जमा केली आहे

२१. अनुज्ञाप्राप्ती यांनी मिरा भाईदर महानगरपालिका यांचे कडील मंजूर नकाशावरहुकुमच बांधकाम केले पाहिजे. ✓

२२. अनुज्ञाप्राही यांनी मिरा भाईंदर महानगरपालिका यांचे कडील बांधकाम नकाशा व्यक्तिगत जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामा मध्ये बदल करून जादा चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरल्यास अनुज्ञागाही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र रहातील व असे जादा बांधकाम दूर करण्यास पात्र राहिल.

२३. जागेच्या मालकी हक्काबाबत तसेच ना.ज.क.धा. कायद्यांतर्गत तसेच भुसंपादनाबाबत भविष्यात काही प्रश्न निर्माण झाल्यास सदर त्याचे निरसन करणेची जबाबदारी अनुज्ञाप्राहीवर राहिल. अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजणेत येईल.

२४. अर्जदार यांनी जागेच्या मालकी हक्काबाबत जागेवर येणेजाणेसाठी रस्ता असलेबाबत, कुळमुखत्यारपत्राचे वैधतेबाबत सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात दावा प्रलंबित नसलेबाबत ना.ज.क.धा. कायद्यांतर्गत आदेश पारीत करणेत आलेल्या आदेशाबाबत इत्यादी बाबत प्रतिज्ञा लेख दिनांक १९/२/२००८ रोजी दिलेला आहे. सदर प्रतिज्ञालेखातील सर्व अटी व शर्ती अनुज्ञाप्राहीवर बंधनकारक राहतील. सदर प्रतिज्ञापत्रातील अटी व शर्ती पैकी एकाही अटीचे उल्लंघन झालेस अगर दिलेली माहिती खोटी आढळून आलेस दिलेली परवानगी रद्द होईल.

२५. मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या परवानगीतील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

२६. द इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं.कडील ना-हरकत दाखला घेणे अनुज्ञाप्राहीवर बंधनकारक राहिल.

२७. सदर स.नं. ची जमिन खारभुमि विकास विभागात समाविष्ट असल्यास खारभुमि विकास खर्चाची रक्कम त्यांचे कार्यालयात भरणे हे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

सही/-

( एस. एस. झेंडे )

जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रति,

श्रीमती. सखुबाई दामोदर पाटील व इतर

रा. नवघर, ता. जि. ठाणे

प्रत :- तहसिलदार ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

२/- अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने सदर जमीनीचा एक वर्षाच्या आंत बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास सुरुवात केली आहे किंवा कसे या बाबतच्या त्याच्या अहवालावर त्याने लक्ष ठेवले पाहिजे. असा अहवाल मिळाल्यानंतर अनुज्ञाप्राही व्यक्तीकडून त्याने बिगर शेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून बिगरशेतकी आकारणीची रक्कम वसूल करण्या करिता नोंद घेण्याची पुस्तकी मधील तालुका नमुना नं. २ व ग्राम नमुना नं.२ यामध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्याची तजवीज केली पाहिजे. जमीन ताब्यात असलेल्या व्यक्तीने जमीनीची मोजणी फी दिली असल्यामुळे त्या बाबतीत सदर तहसिलदाराने तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख ठाणे यांस तसे कळविले पाहिजे. आणि त्यासोबत मंजूर नकाशे व संबंधित जमीनीच्या बाबतीत अधिकार अभिलेखाचे उतारे पाठविले पाहिजेत.

प्रत :- तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख ठाणे यांना माहितीसाठी प्रत आगावू पाठविण्यांत येत आहे.

२/- सोबत मंजूर नकाशाची प्रत तसेच चलन क्र. २८९/२००८ दिनांक ४/४/२००८ ची प्रत जोडली आहे.

प्रत :- मा.आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांचेकडे माहितीसाठी सविनय सादर.

प्रत:- अपर जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी ठाणे नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडेस माहितीसाठी व योग्य त्या कार्यवाहीसाठी

प्रत :- कार्यकारी अभियंता, कळवा खारभुमि विकास विभाग ठाणे यांस पुढील आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत :- आयुक्त, मिरा भाईंदर महानगरपालिका यांस पुढील कार्यवाहीस्तव.

प्रत :- तलाठी सजा नवघर यांस

प्रत :- कार्यालयीन संचिका

स्थळप्रतिवर मा. जिल्हाधिकारी

यांची स्वाक्षरी असे



Bh  
01/4/08  
जिल्हाधिकारी ठाणे करिता

## जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी कार्यालय, ठाणे

### परिशिष्ट ब

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२-अ मधील तरतुदीन्वये नियोजन प्राधिकरणाने बांधकाम/विकास परवानगी दिली आहे, अशा जमिनीच्या भोगवटादारास द्यावयाची सनद

वाचले :-

- अर्जदार मे. सेवन इलेवन हॉटेल प्रा.लि. तर्फे संचालक श्री. दिनेश जैन, सेवन इलेवन मॅशन, दिपक हॉस्पिटल लेन, मिरा रोड (पू.) यांचा सनद मिळणेकामी अर्ज दिनांक १६/०९/२०१९, दिनांक २३/०९/२०१९ आणि दिनांक ३०/११/२०१९.
- आयुक्त, मिरा-भाईंदर महानगरपालिका यांचेकडील विकास करण्यासाठी सुधारित बांधकाम प्रारंभ परवानगी पत्र जा.क्र.मिभा/मनपा/नर/४६३९/२०१८-१९, दिनांक ३०/१०/२०१८ व सहा. संचालक, नगररचना, मिरा-भाईंदर महानगरपालिका यांचेकडील शुद्धीपत्रक जा.क्र.मिभा/मनपा/नर/३४५५/२०१९-२०, दिनांक २१/०९/२०१९ व भाग भोगवटा दाखला जा.क्र.मनपा /नर /४७७०/२०१८-१९ दिनांक ०३/११/२०१८.
- भारतीय स्टेट बँक ऑफ इंडिया यांचेकडे मौजे नवघर, ता.जि. ठाणे येथील न.स.नं. ६७/१ आणि ६७/४ या जमिनीबाबत रुपांतरीत कर रक्कम रुपये ३,२९,६९०/- आणि अकृषिक आकारणी रक्कम रुपये ६५,९३८/- अशी एकुण र.रु. ३,९५,६२८ भरणा केलेबाबत चलन क्रं. MH०० ६३२६३१५ २०१९२०M, दिनांक २०/०९/२०१९, तर मौजे नवघर, ता.जि. ठाणे येथील न.स.नं. ५२/२ या जमिनीबाबत रुपांतरीत कर रक्कम रुपये ७९,१५५/- आणि अकृषिक आकारणी रक्कम रुपये १५,८३१/- अशी एकुण र.रु. ९४,९८६ भरणा केलेबाबत चलन क्रं. MH०० ६२४८१०३ २०१९२०M, दिनांक १९/०९/२०१९ आणि मौजे नवघर, ता.जि. ठाणे येथील न.स.नं. ८१/२ या जमिनीबाबत रुपांतरीत कर रक्कम रुपये ४१,२१०/- आणि अकृषिक आकारणी रक्कम रुपये ६,२४२/- अशी एकुण र.रु. ४९,४५२ भरणा केलेबाबत चलन क्रं. MH०० ६२४७७८४ २०१९२०M, दिनांक १९/०९/२०१९ अन्वये तहसिलदार ठाणे यांचेमार्फत शासन जमा केलेची प्रत जोडलेली आहे.
- अर्जदार यांचे दिनांक १६/०९/२०१९ रोजीचे शपथपत्र व बंधपत्र.
- सहाय्यक संचालक, नगररचना मिरा-भाईंदर महानगरपालिका यांचेकडील पत्र जा.क्र.:मिभा/मनपा/नर/४०५७/२०१९-२०, दिनांक २०/११/२०१९.
- महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील अध्यादेश क्र. १७, दिनांक २२ ऑगस्ट, २०१४ व अधिसूचना दिनांक ०५/०१/२०१७.
- महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्र.एनएपी-२०१६/प्र.क्र.७/टी-१, दिनांक २२/१/२०१६ व या कार्यालयाचे परिपत्रक दिनांक १६/०३/२०१७.
- महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ अ व ४२ ब

ज्याअर्थी अर्जदार मे. सेवन इलेवन हॉटेल प्रा.लि. तर्फे संचालक श्री. दिनेश जैन, सेवन इलेवन मॅशन, दिपक हॉस्पिटल लेन, मिरा रोड (पू.) यांनी जिल्हा ठाणे, तालुका ठाणे, गाव नवघर येथील खालील जमिनीच्या भोगवटादाराने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२-अ च्या तरतुदीन्वये तारांकित हॉटेल व क्लब हॉऊस या अकृषिक प्रयोजनासाठी सदर जमिनीचा विकास करण्यास मिरा-भाईंदर महानगरपालिका या नियोजन प्राधिकरणाचे आदेश जा.क्र.मिभा/मनपा/नर/

४६३९/२०१८-१९, दिनांक ३०/१०/२०१८ अन्वये सुधारित बांधकाम प्रारंभ परवानगी प्राप्त केली आहे. व यासंबंधी नियोजन प्राधिकरणाने उपरोक्त क्रमांकाने बांधकामाचे आराखडे मंजूर केलेले आहेत. तसेच सदर आदेशाबाबत जा.क्र. मिभा/मनपा/नर/३४५५/२०१९-२०, दिनांक २१/०९/२०१९ अन्वये शुद्धीपत्रक काढलेले आहे.

### जमिनीचा तपशिल

अ. क्र.	गावाचे नांव	जु.स.नं.	न.स.नं.	क्षेत्र (चौ.मी)	७/१२ नुसार असणारे भोगवटदाराचे नांव	इतर हक्कातील नोंदी व जमिनीवरील भार
१	नवघर	२६६/१	६७/१	५०९०-०० चौ.मी. पैकी २५४५-०० चौ.मी.	दि. इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं.प्रा.लि. मे. सेवन इलेव्हन हॉटेल्स प्रा.लि. डायरेक्टर विनोद लालचंद मेहता	कंपनीचे नियमानुसार भाडे देण्यास पात्र मा. सिव्हील जज एस.डी. ठाणे यांचेकडील स्पेशल सिव्हील सूट नं. ५८१/२००८ नुसार न्यायप्रविष्ट
२	नवघर	२६६/४	६७/४	२६४०-०० चौ.मी.	दि. इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं.प्रा.लि. मे. सेवन इलेव्हन हॉटेल्स प्रा.लि. डायरेक्टर रजीनकांत कैलास सिंह	कंपनीचे नियमानुसार भाडे देण्यास पात्र
३	नवघर	२६७/२	५२/२	२३८०-०० चौ.मी. पैकी ११९०-०० चौ.मी.	दि. इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं.प्रा.लि. मे. सेवन इलेव्हन हॉटेल्स प्रा.लि. डायरेक्टर विनोद लालचंद मेहता	कंपनीचे नियमानुसार भाडे देण्यास पात्र मा. सिव्हील जज ठाणे सूट नं. ५८१-२००८ नुसार न्यायप्रविष्ट
४	नवघर	२६५/२	८१/२	२२३०-०० चौ.मी. पैकी १११५-०० चौ.मी.	दि. इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं.प्रा.लि. मे. सेवन इलेव्हन हॉटेल्स प्रा.लि. डायरेक्टर विनोद लालचंद मेहता	कंपनीचे नियमानुसार भाडे देण्यास पात्र
एकुण क्षेत्र				७४९०-०० चौ.मी.		

ज्याअर्थी, उक्त जमिनीच्या भोगवटादाराने शासनाला, उक्त संहितेच्या कलम ४७-अ नुसार देय मौजे नवघर, ता.जि. ठाणे येथील न.स.नं. ६७/१ आणि ६७/४ या जमिनीबाबत रुपांतरीत कर रक्कम रुपये ३,२९,६९०/- आणि अकृषिक आकारणी रक्कम रुपये ६५,९३८/- अशी एकुण र.रु. ३,९५,६२८ भरणा केलेबाबत चलन क्रं. MH०० ६३२६३१५ २०१९२०M, दिनांक २०/०९/२०१९, तर मौजे नवघर, ता.जि. ठाणे येथील न.स.नं. ५२/२ या जमिनीबाबत रुपांतरीत कर रक्कम रुपये ७९,१५५/- आणि अकृषिक आकारणी रक्कम रुपये १५,८३१/- अशी एकुण र.रु. ९४,९८६ भरणा केलेबाबत चलन क्रं. MH०० ६२४८१०३ २०१९२०M, दिनांक १९/०९/२०१९ आणि मौजे नवघर, ता.जि. ठाणे येथील न.स.नं. ८१/२ या जमिनीबाबत रुपांतरीत कर रक्कम रुपये ४१,२१०/- आणि

अकृषिक आकारणी रक्कम रुपये ८,२४२/- अशी एकुण र.रु. ४९,४५२ भरणा केलेबाबत चलन क्रं. MAH०० ६२४७७८४ २०१९२०M. दिनांक १९/०९/२०१९ नुसार भारतीय स्टेट बँक यांचेकडे भरणा केलेबाबतची छायांकित प्रत अर्जदार यांनी सादर केलेली आहे.

त्याअर्थी आता, उक्त संहितेमधील तरतुदीच्या आणि तदन्वये करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतुदींना आणि खालील शर्तींना अधीन राहून उपरोक्त जमिनीच्या भोगवटादारास सदर नियोजन प्राधिकार्याच्या वर उल्लेखित विकास / बांधकाम परवानगीच्या अनुषंगाने सदर जमिनीवर अनुज्ञेय करण्यात आलेल्या अकृषिक वापरापोटी उक्त संहितेच्या कलम ४२-अ अन्वये ही सनद देण्यात येत आहे.

- १) आकारणी :- उक्त जमिनीचा भोगवटादार उक्त जमिनीच्या संबंधात या अगोदर वसुली योग्य असलेल्या आकारणी ऐवजी वर उल्लेखित विकास / बांधकाम परवानगी प्राप्त झाल्यापासून दिनांक ३१ जुलै (वर्ष) रोजी संपणाऱ्या हमीच्या कालावधीत शासनाला प्रत्येक वर्षी रुपये ४-०५ प्रती चौ.मी. या दराने परिगणित होणारी वार्षिक आकारणी देईल आणि उक्त कालावधी संपल्यानंतर, उक्त संहिते अन्वये जिल्हाधिकार्याकडून / शासनाकडून, वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल, अशी सुधारित आकारणी देईल.
- २) उक्त जमिनीचा भोगवटादार उक्त जमिनीवर वसुली योग्य असलेले सर्व कर, दर आणि उपकर भरील.
- ३) वरीलप्रमाणे मंजूर केलेल्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पुर्व मंजूरीशिवाय कोणताही बदल करू नये व ही सनद निर्गमित झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्वं मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास त्याची माहिती, असा बदल नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजूर झाल्यापासून ३० दिवसांच्या आत जिल्हाधिकारी यांना देणे भोगवटादारावर बंधनकारक राहिल.
- ४) विषयांकीत जमिनीच्या ७/१२ उतान्यावरील नमुद संपूर्ण क्षेत्राचा प्रस्ताव नसल्यास उक्त जमिनीची पोटहिस्सा मोजणी करून मोजणीच्या अनुषंगाने अभिलेख दुरुस्ती करून घेणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ५) उक्त सनदेनंतर सदरची जमीन सनदेत नमुद कारणास्तव शेती प्रयोजनाकडून अकृषिक प्रयोजना कडे वर्ग समजणेत येईल.
- ६) सदर जमिनीबाबत मा. सिव्हील जज एस.डी ठाणे यांचेकडील सिव्हील सूट नं. ५८१/२००८ मधील न्यायनिर्णय अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- ७) उपोद्घातातील अ.क्र. ५ अन्वये मिराभाईदर महानगरपालिकेने प्रस्तुत जमिनीवरील बांधकाम सीआरझेड ने बाधीत क्षेत्रात नसून सदर जमिनीस सनद देणेस शिफारस केलेली आहे. तथापी सीआरझेड च्या अनुषंगाने महाराष्ट्र कोस्टल झोन मॅनेजमेंट अॅथोरिटी अथवा अनुषंगीक प्राधिकरणाचे काही अभिप्राय प्राप्त झाल्यास ते अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- ८) सदर जमिनीबाबत मा. उच्च न्यायालयाने रिट पिटीशन क्र. ३८५४ ऑफ २०१९ मधील न्यायनिर्णयानुसार करणेत येणाऱ्या कार्यवाहीचे पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ९) म.ज.म.अधिनियम १९६६ चे कलम ४२अ मधील तरतुदीनुसार जमिनीच्या वापराबाबत ३० दिवसाचे आत तहसिलदारास कळविले नसल्याने पंचवीस हजार रुपयाचा द्रव्यदंड किंवा सदर जमिनीच्या अकृषिक आकारणीच्या ४० पट इतकी रक्कम यापैकी जी रक्कम अधिक असेल ती रक्कम अपर तहसिलदार मिरा-भाईदर यांचेकडे शासनजमा करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.

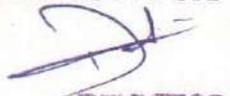
१०) सदरची सनद ही महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १५७ चे तरतुदीनुसार आज रोजीचे अभिलेखा वरून देणेत येत आहे. सदरचे मिळकती बाबतचे कोणतेही अभिलेख अथवा फेरफार हे कोणत्याही सक्षम न्यायालयाने रद्द केल्यास सदर सनद ही आपोआप रद्द झाली असे समजणेत येईल व याकरीता कोणतेही स्वतंत्र आदेश काढणेची आवश्यकता राहणार नाही.

११) उक्त जमिनीच्या भोगवटादाराने पूर्वगामी शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केल्यास जिल्हाधिकार्यास, उक्त संहितेच्या आणि तदन्वये करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतुदीअन्वये जी भरण्यास उपयोगकर्ता दायी असेल अशी इतर कोणत्याही शास्तीस बाधा न आणता त्यास योग्य वाटेल अशी आकारणी भरल्यावर आणि कलम ३२९ च्या पोट कलम (२) च्या अधीनतेने, त्यास योग्य वाटेल एवढा दंड भरल्यावर उक्त जमीन भोगवटादार याच्या वहिवाटीत असण्याचे चालू ठेवता येईल.

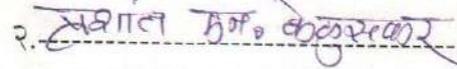
त्याची साक्ष म्हणून ठाणे जिल्ह्याच्या जिल्हाधिकार्यांनी या ठिकाणी महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या वतीने स्वाक्षरी केली आहे आणि त्यांच्या पदाची मोहोर लावली आहे आणि अर्जदाराने सुध्दा दिनांक ०४/१२/२०१९ रोजी त्यांची स्वाक्षरी येथे केलेली आहे.

१) म. सेवन इलेवन हॉटेल प्रा.लि. तर्फे  
संचालक श्री. दिनेश जैन  
SEVEN ELEVEN HOTELS PVT LTD

(साक्षीदारांच्या स्वाक्षर्या व पदनामे)

  
DIRECTOR

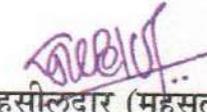
(भोगवटादार यांनी प्राधिकृत केलेल्या  
व्यक्तीचे नांव व स्वाक्षरी)

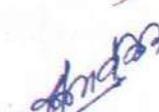
S.S. Sune  
१.   
२.   
३. 

आम्ही जाहिर करतो की, ज्याने या सनदेवर स्वतः अमुक अमुक म्हणून स्वाक्षरी केलेली आहे, तो अ. ब. ही व्यक्ती, तीच आहे आणि त्याने या ठिकाणी आमच्या समक्ष त्याची स्वाक्षरी केलेली आहे.

क्र.महसूल/क-१/टे-२/सनद/एसआर-४१/२०१९,  
जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे  
दिनांक :- 10 DEC 2019



  
तहसीलदार (महसूल)

  
(राजेश ज. नावेंकर)  
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रत :- अर्जदार म. सेवन इलेवन हॉटेल प्रा.लि. तर्फे संचालक श्री. दिनेश जैन, सेवन इलेवन मॅशन, दिपक हॉस्पिटल लेन, मिरा रोड (प.).

प्रत :- आयुक्त, मिरा-भाईंदर महानगरपालिका यांचेकडेस,

२/- प्रकरणी विकास परवानगीनुसार जागेवर बांधकाम झाले आहे किंवा कसे याबाबत तपासणी करून कार्यवाही करणेची जबाबदारी नियोजन प्राधिकारी यांची राहिल.

प्रत :- अपर तहसीलदार मिरा- भाईंदर.

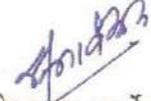
२/- सनदेमधील अट क्र. ९ मध्ये नमुद केलेनुसार म.ज.म.अधिनियम १९६६ चे कलम ४२अ मधील तरतुदीनुसार जमिनीच्या वापराबाबत ३० दिवसाचे आत तहसीलदारास कळविले नसल्याने पंचवीस हजार रुपयाचा द्रव्यदंड किंवा सदर जमिनीच्या अकृषिक आकारणीच्या ४० पट इतको रक्कम यापैकी जी रक्कम अधिक असेल ती रक्कम अर्जदार यांचेकडून वसूल करून चलनाचे प्रतीसह पुर्तता अहवाल १५ रोजात या कार्यालयास सादर करावा.

प्रत :- उप अधिक्षक भूमी अभिलेख, ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

२/ प्रकरणी अनुज्ञाग्राही यांचेकडून मोजणी फी शासन जमा करून मोजणीची योग्य ती कार्यवाही करावी.

प्रत :- तलाठी सजा नवघर यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत :- कार्यालयीन संचिका.

  
(राजेश ज. नार्वेकर)  
जिल्हाधिकारी ठाणे





## मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन, आर.बी.के. स्कूलच्या बाजूला, कनाकिया, निरवड (पु.)



जा.क्र. मनपा/नर/ ५०६६/२०१९-२०

Hhd. (Legal) 1909

दिनांक: १५/१०/२०२०

// भाग भोगवटा दाखला //

प्रति,

- 1) मे. बी.ए.सी. प्लॅनर्स अॅन्ड इंजिनिअर्स प्रा.लि. (सल्लागार अभियंता)  
जी/1, प्रथमेश अपार्टमेंट, डिकुन्हा स्ट्रीट, भाईंदर (प.)
- 2) मे. सेवन इलेवन हॉटेल्स प्रा.लि. (विकासक)  
सेवन इलेवन मेन्शन, टिपक हॉस्पिटल लेन,  
सेवन स्क्वेअर एकेडमी, मिरा भाईंदर रोड, मिरारोड (पु.)

विषय:- मौजे नवघर, स.क्र.265/2,4, 266/1 ते 6, 267/1,2,3 (जुना), 81/2,4, 67/1 ते 6, 52/1,2,3 (नविन) या जागेतील तारांकीत हॉटेल / क्लब हाऊस (दुसरा मजला व चौथा मजल्यासाठी) मंजूर नकाशाप्रमाणे भाग भोगवटा दाखला मिळणेबाबत.

- संदर्भ:- 1) मे. बी.ए.सी. प्लॅनर्स अॅन्ड इंजिनिअर्स प्रा.लि. (सल्लागार अभियंता) यांचा दि.23/07/2019 व दि.13/12/2019 रोजीचा प्रस्ताव.
- 2) सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील स.क्र.266/2,5,6,265/4 साठी आदेश क्र. यु.एल.सी./टिए/टे-6/नवघर/एसआर-1475, दि.29/06/2006 व स.क्र.265/2, 267/2 266/1 साठी क्र. यु.एल.सी./टिए/टे.नं.6/नवघर/एसआर-1502, दि.02/11/2006 अन्वये कलम 8(4) व उर्वरीत स.क्र. 266/3,4 साठी कलम 10(3),10(5) अन्वये दुर्बल घटक योजनेची कार्यवाही झालेली नसल्याबाबत विकासकाचे रु.300/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दि.27/07/2019 रोजीचे शपथपत्र व बंधपत्र सादर केलेले आहे. तसेच स.क्र. 267/1 करीता क्र. युएलसी/टिए/टे.नं.-6/नवघर/एसआर-1470 दि.13/08/2008 अन्वये 8(4) च आदेश.
  - 3) मा. जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील स.क्र. 267/1 साठी पत्र क्र. महसूल/क-1/टे-1/एनएपी/एसआर-95/06, दि.14/09/2006 व स.क्र. 267/3, 266/2,3,5,6, 265/4 साठी पत्र क्र. महसूल/क-1/टे-1/एनएपी/एसआर-51/2008 दि.09/04/2008 अन्वये अकृषिक आदेश प्राप्त आहेत. स.क्र. 265/2, 267/2, 266/1,4 साठी मा. जिल्हाधिकारी यांचेकडील पत्र क्र. महसूल/क-1/टे-2/नवघर/सनद/एसआर-41/2019, दि.10/12/2019 अन्वये सनद.
  - 4) मिरा भाईंदर महानगरपालिका पत्र क्र. मनपा/नर/4639/2018-19, दि.30/10/2018 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी व पत्र क्र. मनपा/नर/4770/2018-19, दि.03/11/2018 अन्वये बेसमेंट + तळ + 1 मजल्यासाठी भाग भोगवटा दाखला.
  - 5) मे. बि.ए.सी.प्लॅनर्स अॅन्ड इंजिनिअर्स प्रा.लि. यांचेकडील दि.24/07/2019 रोजीचा इमारत पुर्णत्वाचा दाखला.
  - 6) मे. प्रो-टेक कन्सलटंट यांनी दि.20/07/2019 रोजीचा इमारतीचे बांधकाम तांत्रिकदृष्ट्या योग्यतेबाबतचा (Structural Stability Certificate) दाखला.
  - 7) श्री. दिलीप शर्मा यांचा दि.11/09/2019 रोजीचा प्लॅनबाबतचा दाखला.
  - 8) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/नर/अग्नि/426/2019-20, दि.25/07/2019 अन्वये अंतिम नाहरकत दाखला.
  - 9) उद्यान व वृक्ष प्राधिकरणाकडील पत्र क्र. मनपा/वृपा/245/2019-20, दि.13/09/2019 अन्वयेचा दाखला.
  - 10) पाणीपुरवठा विभागाकडील रेन वॉटर हार्वेस्टिंग प्रकल्पाची उभारणी केलेबाबतचे जा. क्र. मनपा/पापु/778/2019-20, दि.06/08/2019 अन्वयेचे प्रमाणपत्र.
  - 11) मा.सदस्य सचिव कांदळवन संरक्षण व संवर्धन सनियंत्रण समिती तथा उपवनसंरक्षण कांदळवन कक्ष मुंबई यांचेकडील पत्र क्र. ले.ले/सन/91/सन 2019-20 दि.20/12/2019 अन्वयेचे मौजे नवघर, स.क्र.81, 67, 52 या जागेत कांदळवन नसलेबाबतचे पत्र.
  - 12) विकासकाचे दि.10/10/2019 रोजीचे शपथपत्र.



## मिरा भाईदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन, आर.बी.के. स्कूलच्या बाजूला, कनकिया, मिरारोड (पु.)

जा.क्र. मन्पा/नर/५०८६/२०१९-२०  
महोदय,

दिनांक:- ०९/११/२०२०

विषयांकित जागेमधील मौजे नवधर, स.क्र.२६५/२,४, २६६/१ ते ६, २६७/१,२,३ (जुना), ८१/२,४, ६७/१ ते ६, ५२/१,२,३ (नविन) या जागेत एकूण मंजूर बांधकाम क्षेत्र १४२६२.८६ चौ.मी. आहे. सदर क्षेत्रापैकी तळमजल्यावरील मेजवाली हॉलचे क्षेत्र ६३६.८२ चौ.मी. वगळून उर्वरीत १३६२६.०४ चौ.मी. क्षेत्रापैकी महानगरपालिकेने पत्र क्र. मन्पा/नर/४७७०/१८-१९ दि.०३/११/२०१९ अन्वये बेसमेंट + तळ + १ क्षेत्र ६३१४.१८ चौ.मी. साठी भाग भोगवटा दाखला दिलेला असून उर्वरीत तारांकीत हॉटेल / क्लब हाऊस दुसरा व चौथा मजला एकूण क्षेत्र ७३११.८६ चौ.मी. चे बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे सल्लागार अभियंता मे. बि.ए.सी.प्लॅनर्स अॅन्ड इंजिनिअर्स प्रा.लि (नोंदणी क्र. मन्पा/नर/१७२/९३५/९९-२०००, दि.०६/०५/९९ व दि.३१/१२/२०२० पर्यंतची मुदतवाढ) यांच्या देखरेखीखाली पूर्ण झालेले असून सदरचे बांधकाम तांत्रिकदृष्ट्या योग्य असल्याबाबत संरचना अभियंता मे. प्रो.टेक कन्सल्टंट व सदर इमारतीच्या प्लंबिंगचे काम योग्य झालेबाबत परवानाधारक श्री. दिलीप शर्मा यांनी दाखले दिलेले आहेत. यास्तव सदर वरीलप्रमाणेच्या इमारतीसाठी खालील अटीशर्तीच्या अधिन राहून इमारतीसाठी नकाशाप्रमाणे मंजूर भाग भोगवटा दाखला देण्यात येत आहे.

### अटीशर्ती -

- संदर्भिय पत्र क्र. ४ अन्वयेच्या बांधकाम परवानगी / सुधारीत बांधकाम परवानगी मधील अटीशर्तीचे व विकासाच्या संदर्भ क्र. १२ अन्वयेच्या शपथपत्राचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

जर

- मा. आयुक्त, मिरा भाईदर महानगरपालिका यांना आवश्यकता वाटल्यास कोणत्याही प्रकारची पूर्तता करणेस कळविल्यानंतर किंवा कोणताही प्रकारचा प्रतिबंध केल्यानंतर त्याचे पालन नाही केल्यास.
- आपण कोणत्याही प्रकारची माहिती लपवून किंवा चुकीची माहिती सादर करून परवानगी / भोगवटा दाखला प्राप्त करून घेतल्याचे मा. आयुक्त, मिरा भाईदर महानगरपालिका यांची खात्री झालेनंतर सदरचा दाखला रद्द करणेचे अधिकार मा. आयुक्त, मिरा भाईदर महानगरपालिका यांना आहेत.
- सदर इमारतीच्या बांधकामामध्ये भविष्यात कोणत्याही प्रकारचे फेरबदल करावयाचे झाल्यास त्याबाबत महानगरपालिकेची परवानगी प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे.
- सदरच्या दाखल्यामध्ये नमुद केलेल्या वापरा व्यतिरिक्त भविष्यात बदल केल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरचा दाखला रद्द समजणेत येवून पुढील कार्यवाही करणेत येईल.
- सदरच्या दाखल्यामुळे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील कोणत्याही तरतुदी अन्वयेच्या कार्यवाहीसाठी बाधा येणार नाही.
- सदरच्या दाखल्यामुळे अर्जदारास त्यांच्या मालकीच्या नसलेल्या कोणत्याही जमिनीचा कोणत्याही प्रकारे वापर करता येणार नाही.
- सदर जागेच्या मालकीबाबतच्या मा. न्यायालयात सुरु असल्यास मा. न्यायालयाच्या आदेशाचे पालन करणे विकासावर बंधनकारक राहिल. त्याबाबत महानगरपालिकेची कोणत्याही प्रकारची जबाबदारी राहणार नाही.
- अर्जदारांनी सादर केलेल्या दि.१०/१०/२०१८ रोजीच्या शपथपत्राप्रमाणे मलनिस्सारण व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था, पाणीपुरवठा व्यवस्थाबाबत देखभाल दुरुस्ती करणे बंधनकारक राहिल.
- सदर इमारतीचा वापर सुरु करणेपुर्वी सदर दाखला वेळी सादर केलेल्या सर्व विभागाकडील नाहरकत दाखला / प्रमाणपत्र / परवानगी यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे बंधनकारक राहिल.
- संदर्भिय पत्र क्र. १२ मधील हमीपत्रांचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
- रेखांकनामधील वाहनतळाची जागा जागा कायमस्वरुपी सार्वजनिक वापरासाठी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- मंजूर नकाशात दर्शविलेप्रमाणे प्रत्यक्षात वापर करणे अर्जदार / भोगवटादार यांचे वर बंधनकारक राहिल.



५/११/२०२०  
(बालाजी खतगावकर)

आयुक्त  
मिरा भाईदर महानगरपालिका

- प्रत - १) मा. शहर अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग  
२) कर संकलक व निर्धारक  
३) विभाग प्रमुख, अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग



## मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन, आर.बी.के. स्कूलच्या बाजूला, कन्नाडिया, मिराभाईंदर (पु.)



जा.क्र. मनपा/नर/४७००/२०१८-१९

Bhd. (Legal) 1809

दिनांक:- ०३/११/२०१८

### // भाग भोगवटा दाखला //

प्रति,

- 1) मे. बी.ए.सी. प्लॅनर्स अँड इंजिनियर्स प्रा.लि. (सल्लागार अभियंता)  
जी/1, प्रथमेश अपार्टमेंट, डिकुना स्ट्रीट, भाईंदर (प.)
- 2) मे. सेवन इलेवन हॉटेल्स प्रा.लि. (विकासक)  
सेवन इलेवन मेन्शन, दिपक हॉस्पिटल लेन, सेवन स्क्वेअर, मिरा भाईंदर रोड  
मिरारोड (पु.)

विषय :- मौजे नवघर, स.क्र. 265/2.4, 266/1 ते 6, 267/1.2,3 (जुना), 67/2.4, 81/1 ते 6, 52/1.2,3 (नविन) या जागेतील "तारांकीत हॉटेल" (बेसमेंट + तळ + 1) साठी मंजूर नकाशाप्रमाणे भाग भोगवटा दाखला मिळणेबाबत.

- संदर्भ :-
- 1) मे. बी.ए.सी. प्लॅनर्स अँड इंजिनियर्स प्रा.लि. (सल्लागार अभियंता) यांचा दि.31/10/2018 रोजीचा प्रस्ताव.
  - 2) मे.सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील क्र. यु.एल.सी./टिए/टे-6/नवघर/एसआर-1475, दि.25/06/2006 अन्वये कलम 8(4) चे स.क्र. 267/3, 266/2,5,6, 265/4 साठी व उर्वरीत स.क्र. 267/2, 266/1,3,4 व 265/2 साठी कलम 10(3),10(5) ची व दुबल घटक योजनेची कार्यवाही झालेली नसल्याबाबत विकासकाने रु.300/- च्या स्टॅम्प पेपरवर दिलेले दि.10/10/2018 रोजीचे शपथपत्र व बंधपत्र.
  - 3) स.क्र. 267/3, 266/2,3,5,6, 265/4 साठी 5732.21 चौ.मी. साठी मा. जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील पत्र क्र. महसूल/क-1/टे-1/एनएपी/एसआर-51/2008 दि.09/04/2008 अन्वये व स.क्र. 267/1 साठी पत्र क्र. महसूल/क-1/टे-1/एनएपी/एसआर-95/2006, दि.14/09/2006 अन्वये 11150.00 चौ.मी. भुखंड अे व यापैकी भुखंड बी चे क्षेत्र 4598.55 चौ.मी. क्षेत्रासाठी अकृषिक परवानगी.
  - 4) मिरा भाईंदर महानगरपालिका पत्र क्र. मनपा/नर/4639/2018-19, दि.30/10/2018 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.
  - 5) मे. बी.ए.सी. प्लॅनर्स अँड इंजिनियर्स प्रा.लि. यांचेकडील दि.10/10/2018 रोजीचा इमारत पुर्णत्वाचा दाखला.
  - 6) मे. प्रो-टेक कन्सल्टंट यांनी दि.10/10/2018 रोजीचा इमारतीचे बांधकाम तांत्रिकदृष्ट्या योग्यतेबाबतचा (Structural Stability Certificate) दाखला.
  - 7) मे. बी.ए.सी. प्लॅनर्स अँड इंजिनियर्स प्रा.लि. यांचा दि.25/05/2018 रोजीचा प्लॅनबीग बाबतचा दाखला.
  - 8) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. पत्र क्र. मनपा/अग्नि/815/2018-19 दि.11/10/2018 अन्वये अंतिम नाहरकत दाखला.
  - 9) विकासकाचे मा. न्यायालयात दावा दाखल नसल्याबाबत दि.10/10/2018 अन्वये शपथपत्र दिलेले आहे.
  - 10) विकासकाचे दि.10/10/2018 अन्वयेचे हमीपत्र.



# मिरा भाईदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

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

जा.क्र. मनपा/नर/ २०१०/२०१८-१९

दिनांक:- ०३/११/१८

Bhd. (Legal) 1809

महोदय,

विषयांकित जागेमधील मौजे नवधर, स.क्र. 265/2,4, 266/1 ते 6, 267/1,2,3 (जुना), 67/2,4, 81/1 ते 6, 52/1,2,3 (नविन) या जागेतील तारांकीत हॉटेल / क्लब हाऊस वापराची तारांकीत हॉटेल / क्लब हाऊसची इमारती (बेसमेंट + तळ + 1) एकूण क्षेत्र 6314.18 चौ.मी. चे बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे सल्लागार अभियंता मे. बि.ए.सी.प्लॅनर्स अँड इंजिनिअर्स प्रा.लि (नोंदणी क्र. नपा/नर/172/935/99-2000, दि. 06/05/99 व दि.31/12/2018 पर्यंतची मुदतवाढ) यांच्या देखरेखीखाली पूर्ण झालेले असून सदरचे बांधकाम त्रिमंत्रिकदृष्ट्या योग्य असल्याबाबत संरचना अभियंता मे. प्रो-टेक कन्सलटंट व सदर इमारतीच्या प्लॅनबांधकामे योग्य झालेबाबत परवानाधारक मे. बी.ए.सी. प्लॅनर्स अँड इंजिनिअर्स प्रा.लि. यांनी दाखले दिलेले आहेत. यास्तव सदर वरीलप्रमाणे साठी खालील अटीशर्तीच्या अधिन राहून इमारतीसाठी नकाशाप्रमाणे भाग भोगवटा दाखला देण्यात येत आहे.

अटीशर्ती -

- 1) संदर्भिय पत्र क्र. 4 अन्वयेच्या बांधकाम परवानगी / सुधारीत बांधकाम परवानगी मधील अटीशर्तीचे व विकासाकाच्या संदर्भ क्र. 10 अन्वयेच्या शपथपत्राचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

जर

- अ) मा. आयुक्त, मिरा भाईदर महानगरपालिका यांना आवश्यकता वाटल्यास कोणत्याही प्रकारची पुर्तता करणेस कळविल्यानंतर किंवा कोणताही प्रकारचा प्रतिबंध केल्यानंतर त्याचे पालन नाही केल्यास.
  - ब) आपण कोणत्याही प्रकारची माहिती लपवून किंवा चुकीची माहिती सादर करून परवानगी / भोगवटा दाखला प्राप्त करून घेतल्याचे मा. आयुक्त, मिरा भाईदर महानगरपालिका यांची खात्री झालेनंतर सदरचा दाखला रद्द करणेचे अधिकार मा. आयुक्त, मिरा भाईदर महानगरपालिका यांना आहेत.
- 2) सदर इमारतीच्या बांधकामामध्ये भविष्यात कोणत्याही प्रकारचे फेरबदल करावयाचे झाल्यास त्याबाबत महानगरपालिकेची परवानगी प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे.
  - 3) सदरच्या दाखल्यामध्ये नमुद केलेल्या वापरा व्यतिरिक्त भविष्यात बदल केल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरचा दाखला रद्द समजणेत येवून पुढील कार्यवाही करणेत येईल.
  - 4) सदरच्या दाखल्यामुळे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 मधील कोणत्याही तरतुदी अन्वयेच्या कार्यवाहीसाठी बाधा येणार नाही.
  - 5) सदरच्या दाखल्यामुळे अर्जदारास त्यांच्या मालकीच्या नसलेल्या कोणत्याही जमिनीचा कोणत्याही प्रकारे वापर करता येणार नाही.
  - 6) सदर जागेच्या मालकीबाबतच्या मा. न्यायालयात सुरु असलेल्या दाव्याबाबत मा. न्यायालयाच्या आदेशाचे पालन करणे विकासाकावर बंधनकारक राहिल. त्याबाबत महानगरपालिकेची कोणत्याही प्रकारची जबाबदारी राहणार नाही.
  - 7) अर्जदारांनी सादर केलेल्या दि.10/10/2018 रोजीच्या शपथपत्राप्रमाणे मलनिस्सारण व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था, पाणीपुरवठा व्यवस्थाबाबत देखभाल दुरुस्ती करणे बंधनकारक राहिल.
  - 8) सदर इमारतीचा वापर सुरु करणेपूर्वी सदर दाखला वेळी सादर केलेल्या सर्व विभागाकडील नाहरकत दाखला / प्रमाणपत्र / परवानगी यामधील अटीशर्तीची पुर्तता करणे बंधनकारक राहिल.
  - 9) संदर्भिय पत्र क्र. 10 मधील हमीपत्रांचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
  - 10) रेखांकनामधील वाहनतळाची जागा जागा कायमस्वरूपी सार्वजनिक वापरासाठी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
  - 11) उर्वरित मजल्यांसाठी भोगवटा दाखला प्राप्त करतेवेळी आपण दिलेल्या शपथपत्रात नमुद बाबींची पुर्तता करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
  - 12) मंजूर नकाशात दर्शविलेले प्रमाणे वापर करणे अर्जदार / भोगवटादार यांचे वर बंधनकारक राहिल.



(बालाजी खतगावकर)

आयुक्त

मिरा भाईदर महानगरपालिका

प्रत - 1) कर संकलक व निर्धारक,

7

## मिरा भाईदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईदर (प.),

छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - 401 101

जा.क्र. मिभा / मनपा / नर / २६३९ / २०१८-१९ दिनांक - ३०/१०/२०१८  
प्रति,

अधिकार पत्रधारक - मे. सेवन इलेवन हॉटेल्स प्रा.लि.

द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. बी.ए.सी. प्लॅनर्स अॅन्ड इंजिनिअर्स प्रा.लि.

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - नवघर

सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. नवीन 67/2.4, 81/ 1 ते 6, 52/1.2,3

जुना 265/2.4, 266/ 1 ते 6, 267/1.2,3 या जागेत तारांकीत हॉटेल / क्लब हाऊस इमारतीच्या नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

संदर्भ :- 1) आपला दि.03/05/2018, दि.22/05/2018 व दि.06/10/2016 चा अर्ज.

2) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील आदेश क्र.

यु.एल.सी./टिए/टे-6/नवघर/एसआर-1475, दि.25/06/2006 व कलम

10(3);10(5) अन्वये विकासकाचे रु.300/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील

दि.11/12/2017 रोजीचे शपथपत्र व बंधपत्र.

3) स.क्र. 267/3, 266/2,3,5,6, 265/4 साठी मा. जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील पत्र

क्र. महसूल/क-1/टे-1/एनएपी/एसआर-51/2008 दि.09/04/2008 अन्वये व स.क्र.

267/1 साठी पत्र क्र. महसूल/क-1/टे-1/एनएपी/एसआर-95/2006, दि.14/09/2006

अन्वये अकृषिक परवानगी.

4) अग्निशमन विभागाचे पत्र क्र. मनपा/नर/अग्नि/155/18-19 दि.16/05/2018

अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला व पत्र क्र. मनपा/अग्नि/815/18-19

दि.11/10/2018 अन्वयेचा अंतिम नाहरकत दाखला.

5) मा. शासन पत्र क्र. टिपीएस-1214/519/प्र.क्र.64/15/नवि-12, दि.13/04/2018

6) मा. शासन निर्णय क्र. टिपीएस-1814/सं/प्र.क्र.150/14/नवि-13, दि.21/09/2015.

7) मा. प्रधान सचिव (नवि-1) यांचेकडे दि.08/10/2018 रोजी पार पडलेली

संयुक्त बैठक.

8) शासनाकडील क्र. TPS-1815/2647/CR-13/15/JD-13 dt.14/03/2016

चे निदेश.

9) महानगरपालिकेचे पत्र क्र. मनपा/नर/2653/2006-07, दि.23/11/2006 अन्वये

बांधकाम परवानगी.

10) महानगरपालिकेचे पत्र क्र. मनपा/नर/4830/16-17 दि.18/02/2017 अन्वये

सुधारीत बांधकाम परवानगी.

11) मा. व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ बर्खास्त. यांचा

पत्र क्र.एमटीडीसी/इनसेवटिव्ह/एनओसी/46/टीपी-2016/2018 दि.29/06/2018

अन्वयेचा नाहरकत दाखला.

12) मा. पोलीस अधीक्षक, (ठाणे ग्रामीण) यांचेकडील पत्र क्र.पोअ/ठाग्रा/हॉ.सेव्ह.इले./कावसु

व.वहातुक/456/2018 दि.27/06/2018 अन्वयेचा नाहरकत दाखला.

-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :-

(वाढीव चटईक्षेत्रासाठी अधिमूल्य आकारून सुधारीत नकाशे मंजूरीसह)

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 शासनाकडील संदर्भाधीन पत्र क्र. 5 चे अधिन राहून मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - नवघर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. नवीन 67/2.4, 81/ 1 ते 6, 52/1.2,3 जुना 265/2.4, 266/ 1 ते 6, 267/1.2,3 या जागेतील तारांकीत हॉटेल / क्लब हाऊस इमारतीच्या रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- 1) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या तारांकीत हॉटेल / क्लब हाऊस वापरासाठीच करण्याचा आहे.
  - 2) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.
  - 3) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षक 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 विकसित करण्यासाठी इतर / दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्राधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चर्टईक्षेत्रांचे 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 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 बांधकामाची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली प्रामाणिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- मालकी हक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व 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) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणीपुरवठा 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 करतेवेळी बांधकाम संपेपर्यंत तेथील बांधकाम कामगारांसाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शौचालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

ज.क.म.नं. 17/नं. 834/2015-92 दि. 30/10/2015

- 13) अर्जदाराने स.क्र. / हि.क्र. मॉजे, 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 काळावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.
- 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 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.
- 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 बल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात



- 18) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र. 43 ते 46 ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.
- 18) 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 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 या अधिनियमाचे कलम 24 अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

- 20) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) 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 1571.00 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 कोणत्याही 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) मौजे नवघर, स.क्र.266/1,4, 265/2 व 267/2 या जागेसाठी रूपांतर कराराचा भरण करून 90 दिवसांच्या आत चलन सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल व आपण दि.16/10/2018 रोजी दिलेल्या शपथपत्राचे पालन करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 24) प्रस्तावित जागेत दिलेली परवानगी भागशः सी.आर.झेड. ने बाधित क्षेत्र वगळून देण्यात आलेली असून सी.आर.झेड. ने बाधित जागेत आपणास कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.
- 25) सदर उपमोबाबत कोणत्याही स्वरूपाचा गुन्हा दाखल असल्यास किंवा मा. न्यायालयात न्यायप्रविष्ट असल्यास त्याबाबत मा. न्यायालयाचा निर्णय आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 26) उपरोक्त मदत क्र. 8 मधील शासनाच्या निदेशानुसार सर्व अटी व शर्ती आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 27) मंजूर नकाशामध्ये दर्शविलेल्या चटईक्षेत्र निर्देशांक मुक्त बाबीचा वापर त्याच उपयोगासाठी करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल. तसेच चटईक्षेत्र निर्देशांक बाबतची गणितीय आकडेमोड इ. जबाबदारी ही सल्लागार अभियंता यांची राहिल.
- 28) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.15/10/2018 रोजी दिलेले आहे. याबाबत संपुर्ण जबाबदारी ही विकासकाची असून मिरा भाईंदर महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
- 29) सदर जागेच्या मालकीहक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोहोच रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासकांची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही. याबाबत संपुर्ण जबाबदारी ही विकासकाची असून मिरा भाईंदर महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.

जा.क.मं.पा./नं. ४३६/२०१८-१९ दि. ३०/१०/२०१८

- 30) यापूर्वी पत्र क्र. \_\_\_\_\_ दि. \_\_\_\_\_  
अन्वये यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादीत ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव / प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	तारांकीत हॉटेल / क्लब हाऊसची इमारत	1	बेसमेंट + तळ + 4	14262.86
			एकूण बांधकाम क्षेत्र	14262.86 चौ.मी.

- 31) यापूर्वी पत्र क्र. मनपा/नर/2653/2006-07. दि.23/11/2006 अन्वये भूखंड बी च्या मर्यादित व पत्र क्र. मनपा/नर/4830/16-17 दि.18/02/2017 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.
- 32) 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.
- 33) 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.
- 34) मंजूरीची मुदत एक वर्षापर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 चे तरतूदीनुसार विहित कालाबाधेसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अशा सर्व्हेची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.
- 35) सदरच्या अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्ववेदी, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- 36) 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.
- 37) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 38) 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.
- 39) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पूरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

- 40) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 41) भोगवटा दाखल्यापूर्वी विकास योजना रस्त्याने बांधित क्षेत्राचा नोंदणीकृत करारनाम्यासह मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निर्विवाद 7/12 उतारा सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 42) शासन निर्देश क्र. TPS-1816/CR-443/16/RP Directives/UD-13, dt.15/04/2017 मधील अटीशर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
- 43) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 44) 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.
- 45) 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.
- 46) 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.
- 47) सदर जागेवरील कुलातील रहिवाश्यांसाठी 2 टन क्षमतेच्या जैविक खत निर्मोती प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 48) शासनाचे 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.
- 49) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- 50) मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूदीप्रमाणे आवश्यक वृक्ष लागवड करणे बंधनकारक राहिल.
- 51) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- 52) 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.



C.C (Legal) 1810

53) 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 / ४६३६ / २०१८-१८

दि. ३०/१०/२०१८

*[Handwritten Signature]*  
आयुक्त

मिरा भाईंदर महानगरपालिका २६/१०/१८

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

१) विभाग प्रमुख

अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग

२) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी

कर विभाग



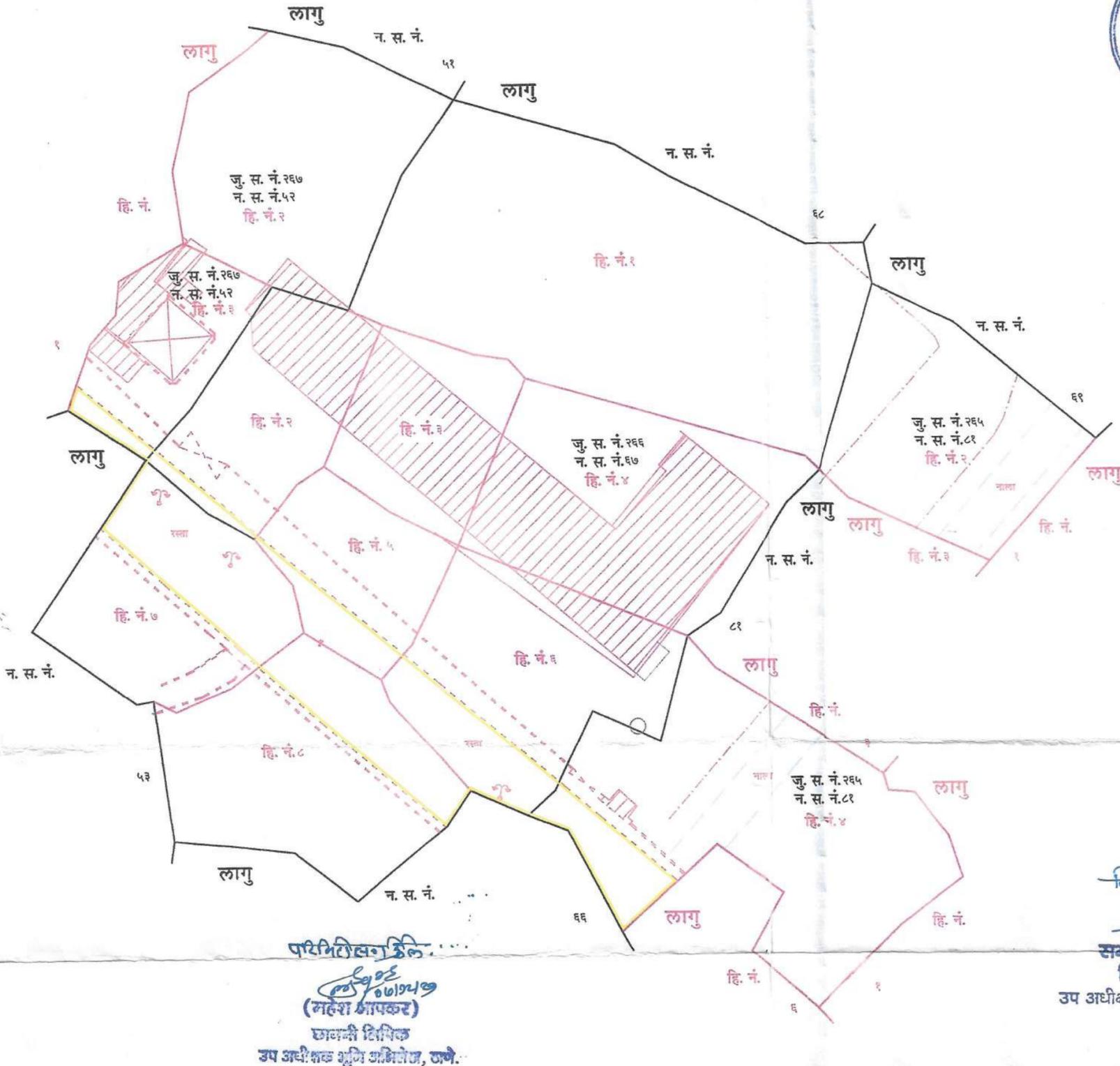


# क प्रत

**मोजणीचे कारण:** अर्जदार शे. सेव्हन इलेक्शन हॉटेल्स प्रा. लि. डायरेक्टर प्रमोद एन केळुसकर स. सेव्हन इलेक्शन हॉटेल्स प्रा. लि., सेव्हन मॅशन, दिपक हॉस्पिटल लेन, सेवन स्केअर शाळेजवळ, मिरा रोड (पु), ता. जि. ठाणे यांनी दि. २०/१०/२०२१ रोजी केलेल्या हद्दकायम मोजणी अर्जाव्हे मौजे नवघर ता. जि. ठाणे येथील जु. स. नं. २६७ न. स. नं. ५२ हि. नं. २, ३ जु. स. नं. २६६ न. स. नं. ६७ हि. नं. १, २, ३, ४, ५, ६, ७, ८ जु. स. नं. २६५ न. स. नं. ८१ हि. नं. २, ४ ची हद्दकायम मोजणी ई. टी. एस मशिनच्या साहाय्याने मोजणी करून मुळ अभिलेखाचे आधार तयार करण्यात आलेला कारणापुरता मोजणी नकारा असे.



क्रमांक/भुमापन/अ. ता/ह. का/मो. र. नं. १०३८१/२०२१  
२०/१०/२०२१



समजुतीच्या टिपा	
१)	— या प्रमाणे अभिलेखानुसार सर्व्हे नंबरची हद्द असे.
२)	— या प्रमाणे अभिलेखानुसार हिस्सा नंबरची हद्द असे.
३)	▨ या प्रमाणे मोजणी समयी जागेवर बांधकाम असे.
४)	==== या प्रमाणे मोजणी समयी जागेवर भिंत असे.
५)	— या प्रमाणे मोजणी समयी जागेवर रस्ता असे.
६)	— या प्रमाणे मोजणी समयी जागेवर पत्र्याचे कुंपन असे.
७)	⊠ या प्रमाणे मोजणी समयी जागेवर पायलॉन असे.
८)	— या प्रमाणे मोजणी समयी जागेवर नाला असे.
९)	⊙ या प्रमाणे मोजणी समयी जागेवर विजेचे खांब असत.

समजुतीच्या टिपा १ ते ९ असत.

परिचितेसंगे  
०६/१५/२१  
(महेश भापकर)  
उप अधीक्षक भूमि अभिलेख, ठाणे.

मि. स. स. स.  
समीर पडव्याल  
शिरस्तेदार  
उप अधीक्षक भूमि अभिलेख,  
ठाणे.

उ  
प्रमाण-१:१०००  
मोजणी दिनांक:- १८/११/२०२१  
मोजणी कारणात:- (Real)  
दिपक वि. केळुसकर  
भूकरासपक  
उप अधीक्षक भूमि अभिलेख, ठाणे.



मिरा भाईंदर महानगरपालिका  
MIRA BHANDAR MUNICIPAL CORPORATION

कार्यालय : स्वामी विवेकानंद भवन, आर.बी.के. स्कूलच्या बाजूला, कनकिया,  
मिरारोड (पूर्व), ता. जि. ठाणे - ४०११०७.

दूरध्वनी: 022-28121455 Email ID : tp@mbmc.gov.in

नगररचना विभाग

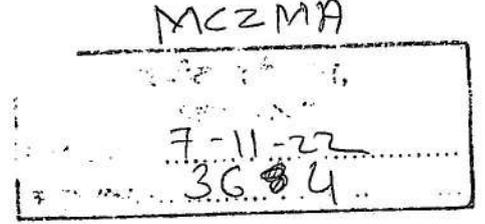


स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

जा. क्र. मिभा/मनपा/नर/ 2238/2022-2023

दिनांक: 8/9/2022

प्रति,  
मा. अवर सचिव,  
महाराष्ट्र कोस्टल झोन मॅनेजमेंट अॅथोरिटी,  
पर्यावरण आणि हवामान बदल विभाग,  
राज्य सागरी किनारा व्यवस्थापन प्राधिकरण (MCZMA)  
15 वा मजला, नवीन अॅडमिनिस्ट्रेटिव्ह बिल्डींग,  
मंत्रालय, मुंबई-32.



विषय :- मौजे-नवघर येथील स.क्र. 265/2.4, 266/1.2,3,4,5,6, 267/1.2,3(जुना)  
81/2.4, 67/1.2,3,4,5,6 व 52/1.2,3(नविन) या जमिनीतील सेवन इलेवन क्लब  
हाऊसच्या बांधकामाबाबत.

National Green Tribunal Pune Original Application No. 76/2022  
(IA No. 107/2022 and IA No. 139/2022)

Mr. Irba Mashnaji Konapure & Ors V/S Union of India & ors.

- संदर्भ :-
- मा. राष्ट्रीय हरीत लवाद, पश्चिम विभाग, खंडपीठ पुणे यांचेकडील अर्ज क्र. 76/2022 (WZ) IA No.107/2022(WZ) IA No. 149/2022 (WZ) मधील दि. 19/09/2022 रोजीचे आदेश.
  - मा. संचालक पर्यावरण व हवामान बदल विभाग, महाराष्ट्र राज्य MCZMA यांचेकडील दि. 06/10/2022 रोजीचे पत्र क्र. OA-2022/CR-3/TC-4 अन्वयेचे मिटींग बाबतचे पत्र.
  - दि. 06/10/2022 रोजीच्या पत्राच्या अनुषंगाने दि. 10/10/2022 रोजी झालेल्या बैठकीचे इतिवृत्त.
  - मा. अवर सचिव, पर्यावरण व हवामान बदल विभाग यांचेकडील दि. 11/10/2022 रोजीचे पत्र क्र. OA-2022/CR-3/TC-4.
  - मा. उच्च न्यायालयातील दाखल याचिका क्र. 35/2021 च्या अनुषंगाने मा. उच्च न्यायालयाचे दि. 29/09/2022 रोजीचे आदेश.
  - मा. सर्वोच्च न्यायालयातील दाखल अपील नं. 18210/2010 च्या अनुषंगाने मा. सर्वोच्च न्यायालयाचे दि. 17/10/2022 रोजीचे आदेश.

महोदय,

विषयाधीन प्रकरणी राष्ट्रीय हरित लवाद पश्चिम विभाग यांचे दि.19/09/2022 रोजीच्या आदेशाच्या अनुषंगाने MCZMA यांनी दि. 06/10/2022 रोजीच्या पत्रान्वये खालील प्रमाणे कमिटी गठीत केलेली आहे.

Sr. No.	Member	Organization
i	Secretary, Environment Department, State of Maharashtra	Environment & Climate Change Dept
ii	Principal Chief Conservator of Forest, Maharashtra	Forest Department
iii	Dr. Mhaesh Shindikar, Expert Member, MCZMA	Representative of MCZMA
iv	Municipal Commissioner, Mira Bhayander Municipal Corporation (MBMC)	Mira Bhayander Municipal Corporation

MCZMA यांचेकडील दि. 07/10/2022 रोजीच्या बैठकीचे पत्राचे अनुषंगाने दि. 10/10/2022 रोजी झालेल्या बैठकीचे इतिवृत्त दि. 11/10/2022 रोजीच्या पत्रान्वये निर्गमित केलेले आहे. सदरचे इतिवृत्तानुसार महानगरपालिकेसंबंधीत 6 (a) मधील मुद्दा हा खालील प्रमाणे आहे.

**"MBMC to provide details as to whether the construction has been carried out in CRZ area, as per approved CZMP, 1991 and date on which the construction is started on the site."**

वरील विचारणा केलेल्या मुद्द्यांचे अनुषंगाने या कार्यालयाची उपरोक्त दोन्ही मुद्द्यांबाबतची माहिती हि प्रत्येक मुद्दानिहाय खालील प्रमाणे सादर करण्यांत येत आहे.

1. **MBMC to provide details as to whether construction is strated has been carried out in CRZ area, as per approved CZMP, 1991.**

- केंद्र शासनाच्या 1991 अन्वयेचा मंजूर CZMP चा नकाशा हा शासन पत्र क्र.TPB 2004/Mira Bhayandar/UD-12, दि. 30 जून, 2005 रोजीच्या पत्रान्वये मिरा भाईंदर महानगरपालिकेस सन-2005 मध्ये प्राप्त झालेला आहे. सोबत सदरच्या पत्राची छायाप्रत सादर करीत आहे.

1050



मिरा भाईंदर महानगरपालिका  
MIRA BHAINDAR MUNICIPAL CORPORATION

कार्यालय : स्वामी विवेकानंद भवन, आर.बी.के. स्कूलच्या बाजूला, कनकिया,

मिरारोड (पूर्व), ता. जि. ठाणे - ४०११०७.

दूरध्वनी: 022-28121455 Email ID : tp@mbmc.gov.in

नगररचना विभाग



स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

जा. क्र. मिभा/मनपा/नर/ 2038/2022-2023

दिनांक: ४/११/२०२२

- ◆ मॅन्ग्रोज सेल च्या दि.17/02/2022 रोजीच्या अहवालाचा संदर्भ देऊन MCZMA बैठक क्र.152 दि.22/02/2021 मध्ये अनु.क्रमांक 04 वर नमुद केलेले आहे. ते पुढील प्रमाणे.- "As per the Google Earth super imposed maps, the main building of Seven Eleven Hotel on S.No. 67 pt. and 81 pt. is not located on the mangrove forest. However some of the facilities like sports club, recreation ground, Lawn etc. Are being constructed on the reclaimed mangrove forest and water body."

उपरोक्त बाब तसेच मिरा भाईंदर शहराच्या सन-1991 च्या मंजूर CZMP च्या नकाशानुसार पडताळणी करिता मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्राचा CRZ अधिसूचना 1991 च्या मंजूर CZMP नुसार, स.क्र.67पै., व 81पै., (विषयाधीन बांधकामाच्या मंजूर रेखांकनात अंतर्भूत असलेल्या जागा) या जागेचे सिआरझेड ने बाधीत क्षेत्र वगळून मुख्य इमारतीचे बांधकाम झालेले असल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते. सोबत CRZ सन-1991 चा नकाशा व मिरा भाईंदर शहराच्या मंजूर विकास योजनेचा भाग नकाशा सादर करित आहे.

विषयाधीन प्रस्तावात मैदान (RECREATION GROUND) व गवत (LAWN) व पदपथ (PATH-WAY) उभारण्यात आलेले असून हा भाग मंजूर CZMP प्रमाणे सिआरझेड मध्ये अंतर्भूत होत असल्याचे संदर्भ क्र. 1 मधील आदेशात नमुद केलेले आहे. विषयांकित जमिनीवरील बांधकामाची प्रत्यक्ष स्थळ पाहणी केली असता, (RECREATION GROUND) व गवत (LAWN) व पदपथ (PATH-WAY) हि बांधकामे परवानगी क्षेत्राच्या बाहेर आहेत. तथापी, परवानगी क्षेत्रामध्ये स्विमिंगपुलाचे विनापरवानगी बांधकाम सुरु असल्याचे निदर्शनास आले.

तसेच दि. 11/10/2022 रोजीचे बैठकीतील इतिवृत्तांतातील मुद्दा क्र. 6 (b) मध्ये खालील प्रमाणे नमुद आहे.

"NCSCM to provide a report on re-examination of the High Tide Line delineated in the approved CZMP. 2001 pertaining to site of starred hotel/club house, NCSCM to also provide details with superimposition of the project layout with survey numbers on Approved CZMP, 1991 and 2011."

उपरोक्त उद्द्युक्त मुद्द्याचे अनुषंगाने NCSCM चेन्नी यांचा सविस्तर अहवाल प्राप्त करून घेऊन, त्यानुसार खातरजमा करून महानगरपालिकेने सादर केलेल्या उपरोक्त अहवालातील मुद्दा क्र. 1 बाबत अंतिम निर्णय करणे योग्य होईल.

**2. MPMC to provide the date on which the construction is started on site.**

- ◆ विषयांकित जागेतील मौजे-नवघर येथील स.क्र. 265/4, 266/2,3,5,6 व 267/3 या जागेसाठी अकृषिक आदेश प्राप्त करणेकामी नाहरकत दाखला मिळणेकरीता संबंधीत विकासक यांनी या कार्यालयास सादर केलेल्या प्रस्तावाच्या अनुषंगाने भूखंड क्षेत्र 10090.00 चौ.मी. क्षेत्रानुसार 0.2 चटई क्षेत्रानुसार तळ + 2 मजले स्वरूपात 1145.92 चौ.मी. क्षेत्राकरीता पत्र क्र. मनपा/नर/4217/2007-08, दि. 16/02/2008 प्राथमिक परवानगी दिलेली आहे. तदनंतर मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील दि. 09/04/2008 रोजीची अकृषिक मंजूरी हि निर्गमित झालेली आहे. तदनंतर संबंधीत विकासक यांचेकडून प्राप्त प्रकरणाचे अनुषंगाने मौजे-नवघर येथील स.क्र. 266/1 ते 6, 265/2,4, 267/2,3 या जागेसाठी भूखंड क्षेत्र 18660.00 चौ.मी. क्षेत्राकरीता 0.33 चटई क्षेत्रानुसार बेसमेंट + तळ + 1 मजले स्वरूपात 3659.75 चौ.मी. क्षेत्रासाठी जा.क्र.मनपा/नर/3308/2015-16, दि. 19/11/2015 अन्वये प्रथम बांधकाम परवानगी काही अटी/शर्तीच्या अधीन राहून निर्गमित केलेली आहे.
- ◆ उपरोक्त दि. 19/11/2015 रोजीच्या प्रथम बांधकाम परवानगीतील अट क्र. 10 नुसार "मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित बांधकाम करण्यांत येऊ नये, असे नमुद असतांना विकासकामार्फत सदर जागेसाठी जोत्याचे प्रमाणपत्र न घेता उर्वरित बांधकाम पूर्ण केलेले आहे." सदर बाबत सदर जागेचे सल्लागार अभियंता, मे. बी.ए.सी. प्लॅनर्स अँड इंजिनिअर्स यांस जा.क्र.मनपा/नर/2640/2022-23, दि. 14/10/2022 रोजीच्या पत्रान्वये विचारणा केली असता, संबंधीतांमार्फत या कार्यालयास कोणतीही माहिती प्राप्त झालेली नाही. विषयाधीन बांधकाम सुरु केल्याच्या निश्चित दिनांकाबाबत या कार्यालयाकडील अभिलेखात अधिकृत माहिती उपलब्ध नसल्यामुळे दि. 19/11/2015 अन्वयेच्या बांधकाम परवानगीनंतर विषयाधीन बांधकाम सुरु करण्यांत आलेले असल्याचे गृहित धरण्यास हरकत नाही.

तसेच विषयाधीन जमिनीमध्ये महानगरपालिकेने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या विविध बांधकाम परवानग्यांचा सविस्तर तक्ता सोबत सादर करित आहे.

1052



मिरा भाईंदर महानगरपालिका  
MIRA BHAINDAR MUNICIPAL CORPORATION

कार्यालय : स्वामी विवेकानंद भवन, आर.बी.के. स्कूलच्या बाजूला, कनकिया,  
मिरारोड (पूर्व), ता. जि. ठाणे - ४०११०७.

दूरध्वनी: 022-28121455 Email ID : tp@mbmc.gov.in

नगररचना विभाग

47



स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

जा. क्र. मिभा/मनपा/नर/ 2038/2022-2023

दिनांक: ४/११/२०२२

याव्यतिरिक्त विषयाधीन प्रस्तावाच्या अनुषंगाने ओघाओघाने खालील बाबी सादर करण्यांत येत आहेत. मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे-नवघर येथील स.क्र. 81(265)/2,4, 67(266)/1 ते 6, व 52(267)/1,2,3 या जमिनीतील क्लब हाऊसचे बांधकामाबाबत श्री. फैय्याज मुल्लाजी, व इतर यांनी दाखल केलेल्या मा. उच्च न्यायालयातील याचिका क्र. 35/2021 च्या अनुषंगाने दि. 29/09/2022 रोजी पारित केलेल्या आदेशानुसार खालील प्रमाणे निर्णय दिलेले आहेत.

i) महाराष्ट्र शासनाकडील दि. 13/4/2018 रोजीचे पत्र रद्द करण्यात येत आहे.

ii) जनहित याचिका Prayer Clause B नुसार मान्य करण्यात येत आहे.

iii) महानगरपालिकेने DCR मधील नियम 57 नुसार मंजूर 0.2 FSI च्या पेक्षा जास्तीचे बांधकाम, सादरचे आदेश पारित झाल्याच्या दिनांका पासून 02 महिन्यात तोडणेची कारवाई करावी.

सादर निर्णयाच्या विरोधात मे. सेवन इलेवन हॉटेल्स प्रा.लि., यांनी मा. सर्वोच्च न्यायालय येथे श्री. फैय्याज मुल्लाजी, व इतर यांचेविरुद्ध क्र. 18120/2022 अन्वये अपील दाखल केलेले आहे. सादर अपीलाच्या अनुषंगाने दि. 17/10/2022 रोजी मा. सर्वोच्च न्यायालयाने उच्च न्यायालयातील दाखल रिट याचिका क्र. 35/2021 चे दि. 29/09/2022 रोजीच्या निर्णयास स्थगिती दिलेली असल्याचे संदर्भीय क्र. 2 अन्वये अॅड. शर्मा असोसिएट्स यांनी या कार्यालयास अवगत केलेले आहे. सोबत सादरच्या छायाप्रती सादर करीत आहे.

आपला,

सहपत्रे - वरीलप्रमाणे.

  
(दिलीप दोले.)

आयुक्त तथा प्रशासक  
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

1053



मिरा भाईंदर महानगरपालिका

MIRA BHAINDAR MUNICIPAL CORPORATION

कार्यालय : स्वामी विवेकानंद भवन, आर.बी.के. स्कूलच्या बाजूला, कनकिया,  
मिरारोड (पूर्व), ता. जि. ठाणे - ४०११०७.

दूरध्वनी: 022-28121455 Email ID : tp@mbmc.gov.in

नगररचना विभाग



स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

जा. क्र. मिभा/मनपा/नर/३६२८/२०२३-२०२४

दिनांक: ०८/०२/२०२४

प्रति,

म्ह. अवर सचिव,

महाराष्ट्र कोस्टल झोन मॅनेजमेंट अॅथोरिटी,

पर्यावरण आणि हवामान बदल विभाग,

राज्य सागरी किनारा व्यवस्थापन प्राधिकरण (MCZMA)

15 वा मजला, नवीन अॅडमिनिस्ट्रेटिव्ह बिल्डींग,

मंत्रालय, मुंबई-32.

विषय :- मौजे-नवघर येथील स.क्र. 265/2.4, 266/1.2.3.4.5.6, 267/1.2.3(जुना) 81/2.4.67/1.2.3.4.5.6 व 52/1.2.3(नविन) या जमिनीतील सेवन इलेवन क्लब हाऊसच्या बांधकामाबाबत.  
National Green Tribunal Pune Original Application No. 76/2022 (IA No. 107/2022 and IA No. 139/2022)  
Mr. Irba Mashnaji Konapure & Ors V/S Union of India & ors.

- संदर्भ :-
1. मा. संचालक पर्यावरण व हवामान बदल विभाग, महाराष्ट्र राज्य MCZMA यांचेकडील दि. 06/10/2022 रोजीचे पत्र पत्र क्र. OA-2022/CR-3/TC-4 अन्वयेच्या पत्राच्या अनुषंगाने दि.10/10/2022 रोजी झालेल्या बैठकीचे इतिवृत्त.
  2. Minutes of 1<sup>st</sup> meeting of joint committee held on 10<sup>th</sup> October, 2022
  3. या कार्यालयाचे मा.अवर सचिव, MCZMA यांना सादर केलेले पत्र क्र.मनपा/नर/2934/2022-23 दि.04/11/2022
  4. संचालक Environment अॅण्ड सी.सी. & MS, MCZMA यांचे पत्र क्र.OA2022/CR 3/TC-4 दि.31/01/2024

महोदय,

विषयांकित प्रकरणी दि.10/10/2022 रोजी झालेल्या Joint Committee च्या पहिल्या बैठकीचे इतिवृत्त प्राप्त झाले होते. सदर इतिवृत्ता मधील क्र.6(a) मध्ये नमुद केल्याच्या मुद्द्याच्या अनुषंगाने या कार्यालयाने संदर्भित पत्र क्र.3 अन्वये आपणांस सविस्तर माहिती सादर केलेली आहे. सदर पत्रातील मुद्दा क्र.1 मध्ये "परवानगी क्षेत्रामध्ये स्विमिंगपुलाचे विनापरवानगी

2024-BK(La)-1

"आपली जबाबदारी व अधिकार, मजबूत लोकशाहीचा आधार"

"जागरूक मतदार लोकशाहीचा आधार"

बांधकाम सुरु असल्याचे निदर्शनास आले." असे अभिप्राय देण्यात आले होते. सदर प्रकरणी आपल्याकडे हरित लवाद पुणे यांचेकडील अर्ज क्र.76/2022 च्या अनुषंगाने दि.05/02/2024 रोजी झालेल्या बैठकीमध्ये सदर प्रकरणी विषयांकित जमिनीमध्ये दिलेल्या विकास परवानगीबाबत चर्चा झाली असता दि.30/10/2018 च्या विकास परवानगी मध्ये स्विमिंग पुल सह इतर इमारतीस परवानगी दिलेली असल्याने सदर परवानगीनुसार सुधारीत अहवाल सादर करणेबाबत सदर बैठकीमध्ये निर्देश दिले आहेत. त्या अनुषंगाने मंजूर करण्यात आलेल्या व क्र.मनपा/नर/4839/2018-19 दि.30/10/2018 अन्वयेच्या नकाशाचे अवलोकन करता "स्विमिंग पुल" साठी मंजूरी दिल्याचे दिसून येत आहे.

तरी या प्रकरणी बांधकाम परवानगी क्र. मनपा/नर/4839/2018-19 दि.30/10/2018 अन्वये दिलेल्या परवानगीमध्ये "स्विमिंग पुल" सह इतर इमारतीसाठी विकास परवानगी दिलेली आहे. कृपया आपणांस माहितीसाठी सादर. सोबत सुलभ संदर्भासाठी मंजूर नकाशाची प्रत जोडण्यात येत आहे.

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



(प्र. म. शिंदे)

सहायक संचालक, नगररचना  
मिरा भाईंदर महानगरपालिका



महाराष्ट्र शासन  
महसुल व वन विभाग

प्रधान मुख्य वनसंरक्षक (वनबल प्रमुख), महाराष्ट्र राज्य, नागपूर यांचे कार्यालय.

O/o Principal Chief Conservator of Forests (HoFF), Maharashtra State

प्रधान मुख्य वनसंरक्षक (वन्यजीव), महाराष्ट्र राज्य

Principal Chief Conservator of Forests (Wildlife), Maharashtra State

"Van Bhavan" 3<sup>rd</sup> Floor, Ramgiri Road, Civil Lines, Nagpur 440 001

Phone - 0712-2549563

E-mail - [pcfwnlgnp@mahaforest.gov.in](mailto:pcfwnlgnp@mahaforest.gov.in)

Website - [www.mahaforest.gov.in](http://www.mahaforest.gov.in)

पत्र-ईमेल क्रमांक:-कक्ष-२३(२)/वजी/सर्व्हे/प्र.क्र.११२/५५४४/२०२३-२४, दिनांक:- १५/०३/२०२४

प्रति,

प्रधान सचिव, पर्यावरण विभाग,  
मंत्रालय, मुंबई

विषय:- Before the National Green Tribunal Western Zone Bench, Pune, O.A. No. 76/2022 (WZ) IA. No. 107/2022 (WZ) & I.A.No. 139/2022 (WZ).

- संदर्भ:- १) राष्ट्रीय हरित लवाद न्यायालय, पश्चिम परिक्षेत्र, पुणे यांचे दिनांक १९/०९/२०२२ रोजीचे आदेश.  
२) अपर प्रधान मुख्य वनसंरक्षक, कांदळवन कक्ष, मुंबई यांचे कार्यालयीन पत्र क्र. कक्ष-३/जमीन/१२५५/२०२३-२४, दिनांक १९/१०/२०२३.  
३) या कार्यालयाचे पत्र क्र. कक्ष-२३(२)/वजी/सर्व्हे/प्र.क्र.११२/२९५७, दि. ०४/१२/२०२३.  
४) या कार्यालयाचे पत्र क्र. कक्ष-२३(२)/वजी/सर्व्हे/प्र.क्र.११२/४३४०, दि. ०३/०१/२०२४.  
५) अपर प्रधान मुख्य वनसंरक्षक, कांदळवन कक्ष, मुंबई यांचे पत्र क्र. पत्र क्र. कक्ष-३/जमीन/२४५६/२०२३-२४, दिनांक १५/०३/२०२४.

प्रस्तुत विषयांकित प्रकरण मौजे नवघर, ता. जि. ठाणे येथील M/s Seven Eleven Club यांनी केलेल्या अनाधिकृत बांधकामाशी संबंधित असून सदर प्रकरणी उपरोक्त संदर्भ-१ अन्वये मा. राष्ट्रीय हरित लवाद न्यायालय, पश्चिम परिक्षेत्र, पुणे यांनी दिनांक १९/०९/२०२२ रोजीचे आदेश पारित केल्यानुसार प्रधान सचिव पर्यावरण, प्रधान मुख्य वनसंरक्षक, महाराष्ट्र राज्य, नागपूर, मिरा भाईंदर महानगर पालिका व MCZMA यांची सयुक्त समिती स्थापन केली असून, सदर समितीने प्रत्यक्ष जागेवर जाऊन वस्तुनिष्ठ अहवाल ४ आठवड्यांचे आत सादर करण्याकरीता निर्देशित केलेले होते.

सदर बाबीचे अनुषंगाने प्रस्तुत प्रकल्पासाठी स्थापन केलेल्या समितीद्वारे क्षेत्र पाहणी दिनांक १८/०८/२०२३ रोजी होणार असल्याने, प्रधान मुख्य वनसंरक्षक (वनबल प्रमुख) महाराष्ट्र राज्य यांच्या वतीने अपर प्रधान मुख्य वनसंरक्षक, कांदळवन कक्ष, मुंबई यांना उपस्थित राहणेबाबत सुचित करण्यात आले होते.

त्याअनुषंगाने मौजे नवघर तालुका, जिल्हा ठाणे येथील दिनांक १८/०८/२०२३ रोजी समितीची क्षेत्रीय पाहणी दौ-यात, प्रधान मुख्य वनसंरक्षक (वनबल प्रमुख) महाराष्ट्र राज्य यांच्या वतीने अपर प्रधान मुख्य वनसंरक्षक, कांदळवन कक्ष, मुंबई यांनी स्वतः उपस्थित राहून होणा-या कार्यवाहीबाबत या कार्यालयास अवगत करण्याचे कळविण्यात आलेले होते.

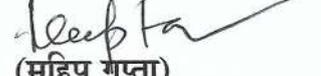
आता, सदरहू प्रकरणी संयुक्त समितीने दिनांक १८/०८/२०२३ व ०८/०२/२०२४ रोजी क्षेत्रीय पाहणी व दिनांक ०५/०२/२०२४ रोजी झालेल्या सभेमधील चर्चेप्रमाणे सुधारित अहवाल खालील प्रमाणे या कार्यालयास सादर केलेला आहे. (प्रत सहपत्रीत)

1. On verification of mangrove maps provided by Maharashtra Remote Sensing Application Centre (MRSAC) using satellite data of the year 2005, it is found that no mangroves in Survey Numbers 52 and 67 but a little patch of mangroves in North Eastern side of Survey Number 81.
2. M/s. Seven Eleven Club has 'L' Shaped main building with Car porch situated at North East corner within the Survey Numbers 67 & 81. The main 'L' shaped building which is located in the survey numbers 67 and 81 does not fall on mangroves and the North East corner of the main building is approximately at a distance of 51m from the mangroves as per MRSAC maps of 2005. The main 'L' shaped building is neither in mangroves nor in Buffer zone of mangroves. However, the car porch on North East corner side adjoining the main 'L' shaped building is at a distance of 46.3 m away from the boundary of mangroves as per MRSAC maps of 2005
3. On the day of site verification no Mangroves are seen in the three survey no. 52,67 & 81.
4. The said area in Sr. No 52, 67 and 81 is not in the possession of Forest department and is neither notified as Reserved Forest nor as Protected Forest.

तरी, राष्ट्रीय हरित लवाद न्यायालय, पश्चिम परिक्षेत्र, पुणे यांचे दिनांक १९/०९/२०२२ रोजीच्या आदेशाचे अनुषंगाने वस्तुनिष्ठ अहवाल नोडल एजन्सी मार्फत राष्ट्रीय हरित लवाद न्यायालय, पश्चिम परिक्षेत्र, पुणे यांना सादर करण्याचे निर्देश होते. त्याअनुषंगाने संयुक्त समितीने प्रत्यक्ष जागेवर जाऊन पाहणी केल्याचा वस्तुनिष्ठ अहवाल संदर्भ पत्र ३ अन्वये प्रधान मुख्य वनसंरक्षक (वन बल प्रमुख), महाराष्ट्र राज्य

यांना सादर करून, पृष्ठांकनाद्वारे सादर अहवाल आपणांसही सादर करण्यात आला आहे. सादर अहवाल सुधारित करून पुन्हा यासोबत सहपत्रीत करून, माहितीस व पुढील कार्यवाहीस आपल्याकडे सादर करण्यात येत आहे.

सहपत्र:- वरीलप्रमाणे.

  
(महिप गुप्ता)

प्रधान मुख्य वनसंरक्षक (वन्यजीव),  
महाराष्ट्र राज्य

- प्रतिलिपी : प्रधान मुख्य वनसंरक्षक (वन बल प्रमुख), महाराष्ट्र राज्य, यांना माहितीस सादर.  
प्रतिलिपी : संचालक, महाराष्ट्र कोस्टल झोन मॅनेजमेंट अथॉरिटी, मुंबई यांना माहितीस सस्नेह अग्रेषित.  
प्रतिलिपी : आयुक्त, मिरा-भाईंदर महानगरपालिका यांना माहितीस अग्रेषित.  
प्रतिलिपी : अपर प्रधान मुख्य वनसंरक्षक, कांदळवन कक्ष, मुंबई यांना माहितीस व आवश्यक कार्यवाहीस अग्रेषित.



Office of the Additional Principal Chief Conservator of Forests, Mangrove Cell, Mumbai  
302, Wakefield House, 3<sup>rd</sup> Floor, Ballard Estate, Above Britannia & Co. Restaurant,  
Fort, Mumbai-400 001.

Ph: 022-2694984 / 85, Email: ccfmmumbai@gmail.com / defmangrovecell@gmail.com.

Outward. No/Desk-3/Land/ 24 56 /2023-24.  
Fort, Mumbai. Date: 15/03/2024.

To,

The Principal Chief Conservator of Forest (Wild Life),  
Maharashtra State, Nagpur.

**Sub:** - Before the National Green Tribunal Western Zone Bench, Pune  
Original Application No. 76/2022 (WZ) IA. No. 107/2022 (WZ) & IA.  
No 139/2022 (WZ)

**Ref.1:** - 1.Hon'ble NGT order dated 19.9.2022 in the subject matter  
2. This office letter No. Desk-3/Land/1255/2023-24, Date 19/10/2023  
3. MCZMA office letter No. OA 2022/ CR 3/ TC-4 dt 31.01.2024

With respect to the Hon'ble National Green Tribunal, Western Bench, Pune order dated 19.09.2022 the MCZMA had organized a joint meeting on 05/02/2024 at 11.00 am in the office of Principal Secretary, Environment & Climate Change, 217,2<sup>nd</sup> Floor, Annexe Building, Mantralaya, Mumbai vide their letter under ref.3 cited.

During the discussions in the said meeting, the Forest Department was asked to submit a specific report on Mangrove violations if any in Survey Numbers 52, 67 and 81 in Navghar Village, Mira Bhayander, District Thane.

The undersigned along with Divisional Forest Officer, Mumbai Mangrove Conservation Unit, Surveyor and other field staff visited the site again on 08/02/2024 and took GPS readings of the extreme North East corner points of M/s. Seven Eleven Club main building and adjoining Car porch.

On verification of available records in Mangrove Cell and as per the findings during the site inspection, I hereby submitting the following revised report:

1. On verification of mangrove maps provided by Maharashtra Remote Sensing Application Centre (MRSAC) using satellite data of the year 2005, it is found that no mangroves in Survey Numbers 52 and 67 but a little patch of mangroves in North Eastern side of Survey Number 81.

*James Rao*

2. M/s. Seven Eleven Club has 'L' Shaped main building with Car porch situated at North East corner within the Survey Numbers 67 & 81. The main 'L' shaped building which is located in the survey numbers 67 and 81 does not fall on mangroves and the North East corner of the main building is approximately at a distance of 51m from the mangroves as per MRSAC maps of 2005. The main 'L' shaped building is neither in mangroves nor in Buffer zone of mangroves. However, the car porch on North East corner side adjoining the main 'L' shaped building is at a distance of 46.3 m away from the boundary of mangroves as per MRSAC maps of 2005
3. On the day of site verification, no mangroves are seen in the above three Sr. no.s 52, 67 and 81.
4. The said area in Sr. No 52, 67 and 81 is not in the possession of Forest department and is neither notified as Reserved Forest nor as Protected Forest.

Hence it is requested that the above information may please be forwarded to the Principal Secretary, Environment & Climate Change for necessary actions.

  
(S.V. Ramarao) 15/3/24  
Add. Principle Chief Conservator of Forests  
Mangrove Cell, Mumbai.