RNI No. MAHBIL /2009/36619

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक—कोकण विभागीय पुरवणी

वर्ष ८, अंक १०] गुरुवार, फेब्रुवारी १०, २०२२/माघ २१, शके १९४३ [पृष्ठे १० किंमत : रुपये ११.००

असाधारण क्रमांक १८

प्राधिकृत प्रकाशन

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

मध्यवर्ती इमारत, पुणे

अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६.

क्रमांक वि.यो.नैना./मौ. वारदोली, ता. पनवेल/ए.न.प्र./प्र.क्र.६४/२१/टिपीव्ही-३/५१४.—ज्याअर्थी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (महा. अधिनियम XXXVII, १९६६) यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त अधिनियम " असा करण्यात आला आहे.) च्या कलम ४० च्या उप-कलम (१) मधील खंड (ख) द्वारा प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टीपीएस-१७१२/४७५/प्र.क्र.-९८/ १२/नवि-१२, दिनांक १० जानेवारी, २०१३ (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त अधिसूचना " असा करण्यात आला आहे) अन्वये त्यात नमूद केल्याप्रमाणे नवी मुंबई विमानतळ प्रभाव अधिसूचित क्षेत्र (नैना), (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त अधिसूचित क्षेत्र " असा करण्यात आला आहे.) साठी शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ (महाराष्ट्र) मर्यादित (महाराष्ट्र शासनाच्या मालकीची व नियंत्रणाखालील कंपनी) (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त महामंडळ", असा करण्यात आला आहे.) म्हणजे 'सिडको' ची विशेष नियोजन प्राधिकरण (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त प्राधिकरण " असा करण्यात आला आहे.) म्हणून नेमणूक केली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस १२१५/२४५/प्र.क्र. ३३२/१६/एसएम/नवि-१२, दिनांक २७ एप्रिल २०१७ अन्वये उक्त अधिसूचित क्षेत्राच्या २३ गावासांठीची अंतरीम प्रारुप विकास योजना (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त विकास योजना " असा करण्यात आला आहे.) मंजूर झाली असून ती दिनांक ४ मे २०१७ पासून अंमलात आलेली आहे;

आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस १७१७/ सं.क्र. २७५०/प्र.क्र.९१/२०१९/नवि-१२, दिनांक १६ सप्टेंबर २०१९ अन्वये उक्त अधिसूचित क्षेत्राच्या उर्वरीत १५२ गावांची विकास योजना त्याच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीसह भागशः मंजूर झाली असून (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त विकास योजना " असा करण्यात आला आहे.) ती दिनांक १८ ऑक्टोबर २०१९ पासून अंमलात आलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम १५४ अन्वये महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाकडील निदेश क्र.टिपीएस-१७१७/२७५०/प्र.क्र.९१/१९,नवि-१२, दिनांक ६ जानेवारी २०२० अन्वये १५२ गावांसाठी मंजूर झालेली विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन

नियमावली (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त नियमावली " असा करण्यात आला आहे.) उर्वरीत २३ गावांसाठी तात्काळ प्रभावाने लागू करण्यात आलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस १८१६/प्र.क्र.३६८/१६/भाग-१/वियो-आयटीपी/नवि-१३, दिनांक ८ मार्च २०१९ अन्वये उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१कक)(ग) अन्वये एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाचे विनियम विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या क्षेत्रासाठी मंजूर केले आहेत (यापुढे जिचा उल्लेख " उक्त विनियम " असा करण्यात आला आहे) ;

आणि ज्याअर्थी, मे.वाधवा कन्स्ट्रक्शन अँड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. यांचे (यापुढे " उक्त प्रकल्प प्रवर्तक " असा करण्यात आलेला आहे) मौजे-वारदोली, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील सुमारे ५७.४५४ हे.या क्षेत्राच्या जमिनीवर प्रस्तावित केलेल्या विशेष नगर वसाहत प्रकल्पास शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस-१७१४/४५१/प्र.क्र. ७०/१५/नवि १२, दिनांक २ डिसेंबर २०१५ अन्वये अधिसूचित करून स्थानिय मंजुरी (Locational Clearance) दिली आहे. (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिसूचित विशेष नगर वसाहत प्रकल्प " असा करण्यात आला आहे) ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिसूचित विशेष नगर वसाहत प्रकल्पाचे क्षेत्र ' नवी मुंबई विमानतळ प्रभाव अधिसूचित क्षेत्र (नैना)' या विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दीत येत असल्याने, उक्त प्राधिकरणाने पत्र क्र.१६२, दिनांक २० मे २०१९ अन्वये उक्त अधिसूचित क्षेत्रास एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पानुसार सुधारित बृहत आराखड्यास काही अटी व शर्तीसापेक्ष मंजुरी दिली आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प " असा केला आहे) ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावली एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाकरिताची विनियम समाविष्ट आहे (यापुढे जिचा उल्लेख " उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प विकासाकरिताची नियमावली " असा करण्यात आला आहे) ;

आणि ज्याअर्थी, " उक्त प्रकल्प प्रवर्तक " यांनी उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प विकासाकरिताच्या नियमावलीतील विनियम क्र.४.५ मधील तरतुदीनुसार मौजे-वारदोली, ता. पनवेल, जि. रायगड येथील सोबत जोडलेल्या अनुसूची-अ मध्ये नमूद २.५८९० हे. क्षेत्राच्या वाढीव जमिनी (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त वाढीव जमिनी " असा केला आहे) उक्त प्रकल्पाच्या क्षेत्रात समाविष्ट करून एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प राबविण्यासाठी सुधारित स्थानिय मंजुरी मिळणेबाबतचा प्रस्ताव दिनांक २४ फेब्रुवारी २०२१ रोजीच्या व तद्नंतरच्या पत्रान्वये संचालनालयाकडे सादर केला आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विकास योजनेच्या प्रस्तावानुसार उक्त वाढीव जमिनी ह्या " प्रामुख्याने रहिवास " या विभागात समाविष्ट असल्यामुळे उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात उक्त वाढीव जमिनी अंतर्भूत करण्यासाठी उक्त विनियमातील विनियम क्र.७.१.२ नुसार अधिमूल्य आकारण्याची आवश्यकता राहत नाही ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रकल्प प्रवर्तक यांनी सादर केलेल्या कागदपत्रांनुसार उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात अंतर्भूत करणेचे प्रस्तावित असलेल्या उक्त वाढीव जमिनींची मालकी आणि विकसन अधिकार उक्त प्रकल्प प्रवर्तकानी संपादीत केले आहेत आणि त्या संबंधानेच्या महसूल अभिलेखाप्रमाणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकानी त्या परिणामी प्रतिज्ञापत्र सादर केले आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रकल्प प्रवर्तक यांचे विनंतीवरून उक्त नियमावलीतील विनियम क्र.४.५ नुसार एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पासाठी स्थानिय मंजुरी दिलेल्या एकूण क्षेत्राच्या ५०% पर्यंत कोणतेही लगत क्षेत्र प्रकल्पामध्ये अंतर्भूत करण्यास किंवा कोणतेही क्षेत्र प्रकल्पातून वगळण्यास, संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य पुणे हे मान्यता देऊ शकतात ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रकल्प प्रवर्तक यांनी विनंती केल्यानुसार उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट करावयाच्या उक्त वाढीव जमिनीचे क्षेत्र हे एकूण प्रकल्प क्षेत्राच्या ५०% मर्यादेत आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रकल्पामध्ये समाविष्ट करावयाच्या उक्त वाढीव जमिनींचे क्षेत्र उक्त अधिनियमाच्या कलम १८ चे पोट-कलम ३ सह कलम ४४ चे पोट-कलम २ नुसार उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाचे उक्त वाढीव प्रकल्प क्षेत्र उक्त विकास योजना नकाशावर निर्देशित करणे आवश्यक आहे ;

त्याअर्थी, आता, संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य पुणे याद्वारे, सोबत जोडलेल्या अनुसूची -"अ" मध्ये सविस्तरपणे नमूद केलेले, २.५८९० हे. इतके क्षेत्र, यापूर्वी उक्त स्थानिय मंजुरी प्राप्त असलेल्या उक्त प्रकल्प क्षेत्रात अंतर्भूत करण्यास उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प विकासाकरिताची नियमावली मधील विनियम क्र. ४.५ चे अंतर्गत खालील अटी व शर्तीना अधीन राहून मान्यता देत आहेत -

एकात्मिकृत नगर वसाहतीसाठी अटी व शर्ती :

मालकी हक्कासंबंधित :—

(१) उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाखालील क्षेत्रांसह उक्त वाढीव जमिनींचे सर्व मालकी / विकसनहक्क उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांकडे असणे आवश्यक राहील. उद्देश पत्राकरिता अर्ज करताना नोंदणीकृत सामंजस्य कराराची प्रत, संयुक्त उपक्रमाची नोंदणीकृत कागदपत्रे, मूळ मोजणी नकाशे, मालकी हक्क, विकास हक्क सिध्द करणाऱ्या कागदपत्रांच्या मूळ प्रमाणित प्रती संबंधित प्राधिकरणाकडे सादर करणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहील.

(२) उप अधीक्षक, भूमी अभिलेख यांच्याकडून देण्यात आलेले अधिकृत मोजणी नकाशे उपलब्ध झाल्यानंतर प्रस्तावाअंतर्गत समाविष्ट करावयाच्या भागशः जमिनी उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात अंतर्भूत करणे आवश्यक आहे. जर उक्त वाढीव जमिनी उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पांतर्गतच्या अशा जमिनींशी सलग राहत नसतील तर अशा जमिनींचे क्षेत्र उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रातून वगळण्यात यावे व अशा क्षेत्रात एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प राबविता येणार नाही.

(३) बृहत आराखड्यास अंतिम मंजुरी देण्यापूर्वी उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये अंतर्भूत नवीन शर्तीच्या जमिनीसंदर्भाने आवश्यक ती कार्यवाही जिल्हाधिकारी, रायगड यांनी करणेची आहे.

(४) बृहत आराखड्यास अंतिम मंजुरी देण्यापूर्वी उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पांतर्भूत जमिनींच्या ७/१२ उताऱ्यांवरील इतर हक्क स्तंभात नमूद बँकेचे भार व नावे संदर्भात जिल्हाधिकारी, रायगड यांनी पडताळणी करावी व नियमानुसार आवश्यक ती कार्यवाही करावी.

(५) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रात समाविष्ट जागेच्या मालकी हक्कासंदर्भात कोणतेही दस्तऐवज खोटे असल्याचे भविष्यात उघडकीस आल्यास किंवा उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाबाबत भविष्यात न्यायालयीन वाद उद्‌भवल्यास त्याबाबत स्वतःच्या जबाबदारी व खर्चाने उपाय योजना करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांची राहील. अशा परिस्थितीत अशा जमिनीसाठी देण्यात आलेले स्थानिय मंजुरी रद्द समजण्यात येईल.

(६) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधील उक्त वाढीव जमिनीपैकी मौ.वारदोली, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील स.क्र.५९/४, ६१/३, ११९/१२, १२८/६, १२८/१० व १४५/३ या जमिनींच्या ७/१२ उताऱ्यावर इतर हक्कात "कुळकायदा कलम ६३अ-१ च्या तरतुदीस अधीन राहून खरेदी-विक्रीस प्रतिबंध" अश्या नोंदीचा उल्लेख आहे. सदर जमिनीचे क्षेत्र महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, अधिनियम १९४८ चे कलम ६३एक-अ या तरतुदीनुसार धारण केलेल्या जमिनींच्या बाबतीत ७/१२ उताऱ्याच्या इतर हक्कात वरीलप्रमाणे नोंद असल्याचे दिसून येते. सबब, सदरचे क्षेत्र स्थानिय मंजुरीमध्ये तातपुरत्या स्वरुपात समाविष्ट करण्यात आले आहे. तथापि, याबाबत इरादा पत्र प्रदान करतेवेळी जिल्हाधिकारी, रायगड यांनी या अनुषंगाने पडताळणी करणे आवश्यक राहील. जर अशा क्षेत्राच्या मालकी/ विकसन हक्काचे बाबतीत खातरजमा होऊन त्याचे मालकी/विकसन हक्क प्रकल्प प्रवर्तकांना प्राप्त होत असल्यासच असे क्षेत्र उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये अंतर्भूत करून त्याचा चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रवर्तकास अनुज्ञेय होईल, अन्यथा सदर जमिनीचे क्षेत्र स्थानिक मंजुरीमधून आपोआप वगळले जाईल.

(II) पर्यावरण व इतर अनुषंगिक बाबी :—

(१) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रात समाविष्ट करावयाच्या जमिनीमध्ये कोणतेही विकास/ बांधकाम हाती घेणेपूर्वी केंद्र शासनाच्या पर्यावरण, वने आणि हवामान बदल मंत्रालय आणि योग्य त्या प्राधिकरणाची पर्यावरणीय मंजुरी (Environmental Clearance) घेणे आवश्यक राहील. तसेच केंद्र शासनाच्या पर्यावरण, वने आणि हवामान बदल मंत्रालयाकडील पर्यावरणीय प्रभाव मूल्यांकन अधिनियम, १९८६ अंतर्गत वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या अधिसूचनेमधील अटी व शर्तीचे पालन करणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहील.

(२) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधील घनकचऱ्याची आणि सांडपाण्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी त्यांच्या जबाबदारीवर व स्वखर्चाने आणि महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळाने ठरविलेल्या निकषाप्रमाणे व तसेच त्यासंबंधीच्या अधिनियमातील तरतुदी व नियमानुसार करणे आवश्यक राहील.

(३) राज्य शासनाचे जलसंपदा विभाग व अन्य संबधित विभाग वेळोवेळी विहित करतील, त्या अटी व शर्तीचे पालन करणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहील. उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रातून विद्यमान पाण्याचे स्त्रोत / नाल्याचा प्रवाह असल्यास तो बंद करता येणार नाही.

(४) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या विकासाकामी उक्त नियमावलीमधील विनियम क्र. १०.५(a) नुसार पाणीपुरवठा उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी त्यांच्या स्वखर्चाने व जबाबदारीने पुरविणे आवश्यक राहील. जलसंपदा विभागाकडून यानुषंगाने वेळोवेळी दिलेल्या अटींचे पालन करणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहील.

(५) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या विकासाकामी उक्त नियमावलीतील विनियम क्र.१०.५(c) नुसार वीज पुरवठा उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी त्यांच्या स्वखर्चाने व जबाबदारीवर पुरविणे आवश्यक राहील. तसेच उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प विकासाकरीताच्या नियमावलीतील विनियम क्र.६.५ नुसार उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाचा बृहत आराखडा मंजूर करणेपुर्वी संबंधित प्राधिकरणाने उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांकडून वीज पुरवठा करणाऱ्या कंपनीकडून उक्त प्रकल्पाच्या संपूर्ण क्षेत्राकरिता आवश्यक परवानगी आणि तसेच वीज पुरवठ्याची दृढवचनबद्धता (Firm Commitment of Power Supply for the entire integrated township from the power supply company) प्राप्त करणे आवश्यक राहील.

(III) विकासासंबंधाने :—

(१) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्राने वेढल्या गेलेल्या अन्य खाजगी व्यक्तिंच्या जमिनीसाठी नियमावलीनुसार आवश्यक परंतु किमान ९.०० मी. रूंदीचा पोचमार्ग विनामोबदला उपलब्ध करून देणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहील.

(२) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्राच्या जमिनीमधून जाणाऱ्या विद्यमान सार्वजनिक रस्त्यांच्या वहिवाटीचे हक्क अबाधित ठेवणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहील.

(३) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रांमधील ओहोळ / नाल्यावर संबंधित विभागाच्या परवानगीने सी.डी. वर्क करणे आणि उक्त प्रकल्प क्षेत्रामध्ये अंतर्भूत नदी, नाले, कॅनाल, तलाव आणि इतर जलस्त्रोतापासून उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प विकासाकरिताच्या नियमावलीनुसार आवश्यक ते अंतर ठेवणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहील.

(४) विकास योजना नकाशावर विशेषतः दर्शविले असले अथवा नसले तरीही अधिकृत कंटूर नकाशा नुसार १:५ किंवा त्यापेक्षा जास्त तीव्र उताराचे क्षेत्रावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम अनुज्ञेय नाही. तसेच या क्षेत्रामध्ये जमिनीची खोदाई / सपाटीकरण / भराव इ. विकास कार्य अनुज्ञेय नाही.

(५) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये सामाविष्ट होणाऱ्या लोकसंख्येसाठी नियमानुसार आवश्यक असणारी सार्वजनिक प्रयोजनासाठीची आरक्षणे आणि तसेच मूलभूत सुविधा यासाठी उक्त प्रकल्पाच्या क्षेत्रामध्ये सुयोग्य स्थानी नियोजन आणि निश्चित करून ती उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी त्यांच्या स्वखर्चाने विकसित करणे बंधनकारक राहील.

(IV) इतर अटी व शर्ती :—

(१) या अधिसूचनेत नमूद अटी/शर्तीसह शासनाने उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या मूळ स्थानिय मंजुरीच्यावेळी दिनांक २ डिसेंबर २०१५ रोजीच्या शासन अधिसूचनेत नमूद केलेल्या सर्व अटी/ शर्ती उक्त प्रकल्प क्षेत्रासाठी लागू राहतील.

(२) उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांकडून अटी/शर्तीचा भंग झाल्यास या अधिसूचनेद्वारे प्रदान करण्यात आलेली स्थानीय मंजुरी रद्द करण्याचा अधिकार शासनाकडे राखून ठेवण्यात येत आहे.

(३) या प्रकरणी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील विनियम क्र. ७.५ Share of Local / Planning Authority नुसारच्या तरतुदी लागू राहतील.

(४) सदर अधिसूचना **शासन राजपत्रात** प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून अंमलात येईल.

(५) उक्त प्रकल्प क्षेत्रामध्ये सोबतच्या अनुसूची -"अ" मध्ये समाविष्ट करावयाच्या जमिनींचा तपशील नमूद केलेला आहे. तसेच सदर एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या प्रकल्पाच्या हद्दी दर्शविणारा नकाशा सोबत जोडला आहे.

उक्त प्रकल्प क्षेत्रामध्ये अंतर्भूत केलेल्या उक्त वाढीव जमिनींचा तपशील व नकाशा सर्वसामान्य नागरिकांच्या अवलोकनार्थ कामाच्या दिवशी कार्यालयीन वेळेत खालील कार्यालयात उपलब्ध ठेवण्यात यावा :—

(१) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर विकास प्राधिकरण, मुंबई.

(२) व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको (नैना), नवी मुंबई.

(३) जिल्हाधिकारी, रायगड.

(४) सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग,नवी मुंबई.

(५) उप संचालक, नगर रचना, नागरी संशोधन घटक, मुख्य कार्यालय, पुणे

/- सदरहू अधिसूचना नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण संचालनालयाच्या *www.dtp.maharashtra.gov.in* या वेबसाईटवर प्रसिद्ध करण्यात यावी.

(६) सहायक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग शाखा.

अनुसूची-अ

मे.वाधवा कन्स्ट्रक्शन अँड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. यांच्या मौजे वारदोली, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट केलेल्या वाढीव जमिनींचा तपशील.

अ.क्र. (१)	मौजे (२)	सर्व्हे नं./ हिस्सा नं (३)	प्रकल्पात नव्याने समाविष्ट करून अधिसूचित करावयाचे क्षेत्र (हे.) (४)
१	मौजे वारदोली, ता. पनवेल, जि. रायगड	५९/४	०.७९२०
२	मौजे वारदोली, ता. पनवेल, जि. रायगड	६०/५	०.१२६०
३	मौजे वारदोली, ता. पनवेल, जि. रायगड	६१/३	०.२७५०
४	मौजे वारदोली, ता. पनवेल, जि. रायगड	११९/४	०.३९००
५	मौजे वारदोली, ता. पनवेल, जि. रायगड	११९/१२	०.२१००
६	मौजे वारदोली, ता. पनवेल, जि. रायगड	११९/१४	०.४१००
७	मौजे वारदोली, ता. पनवेल, जि. रायगड	१२८/६ (पै.)	०.२१००
८	मौजे वारदोली, ता. पनवेल, जि. रायगड	१२८/१०	०.०६०
९	मौजे वारदोली, ता. पनवेल, जि. रायगड	१४५/३	०.११६०
एकूण क्षेत्र			**२.५८९०**
दिनांक २/१२/२०१५ रोजीच्या शासन अधिसूचनेद्वारे अधिसूचित केलेले क्षेत्र			**५७-४५.०४ हे.**
या अधिसूचनेद्वारे एकात्मिकृत नगर वसाहतीचे एकूण सुधारित अधिसूचित केलेले क्षेत्र			**६०.०४३ हे.**

पुणे,
दिनांक २७ जानेवारी २०२२.

अविनाश भा. पाटील,
संचालक, नगर रचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

TOWN PLANNING AND VALUATION DEPARTMENT

Central Building, Pune.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No.Naina/Mouje-Vardoli, Tal.Panvel,/ITP/CR-64/21/TPV-3/514.—Whereas, the Government of Maharashtra in Urban Development Department, in exercise of powers conferred under clause (*b*) of sub-section (*1*) of the Section 40 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "the said Act") declared by Notification No. TPS-1712/475/CR-98/12/UD-12, dated 10th January 2013 (hereinafter referred to as "the said Notification") City and Industrial Development Corporation of Maharashtra Limited (being a company owned and controlled by the Government of Maharashtra) (hereinafter referred to as "the said Corporation") as Special Planning Authority (hereinafter referred to as "the said Authority") for Navi Mumbai Airport Influence Notified Area (NAINA) (hereinafter referred to as "the said notified area") as specified therein ;

And whereas, the Government of Maharashtra in the Urban Development Department *vide* Notification No.TPS-1215/245/CR.332/16/SM/UD-12, dated 27th April 2017 has been sanctioned the Development Plan of 23 villages of the said notified area, which has come into force with effect from 4th May 2017;

And whereas, the Government of Maharashtra in the Urban Development Department *vide* Notification No.TPS-1717/S.No.2750/CR.91/2019/UD-12, dated 16th September 2019 has been sanctioned the Development Plan of remaining 152 villages of the said notified area, including Development Control Regulations which has come into force with effect from 18th October 2019 ;

And whereas, as per the directives under saction 154 of the said Act, the Government in Urban Development Department *vide* its Notification No. TPS 1717/2750/CR.91/19/UD-12, dated 6th January 2020 has been made applicable Development Control Regulations of 152 villages for 23 villages of the said notified area of the said Special Planning Authority (hereinafter referred to as "the said Regulation") ;

And whereas, the Government of Maharashtra in the Urban Development Department *vide* Notification No.TPS-1816/CR.368/16/part-1/DP-ITP/UD-13, dated 8th March 2019 has been sanctioned the regulations for Development of Integrated Townships Project for the Special Planning Authority under the provisions of sub-section (*1AA*) (*C*) of section 37 of the said Act, (hereinafter referred to as "the said Regulation") ;

And whereas, the Government in Urban Development Department, has declared and grants Location Clearance for the Special Township Project proposed by M/s. Wadhava Construction and Infrastructure Pvt. Ltd. (hereinafter referred to as "the said Project Proponant") in Mouje Vardoli, Tauka Panvel, District Raigad on land admeasuring area of 57.454 Ha., *vide* Government in Urban Development Department, Notification No.TPS-1714/451/CR-70/15/UD-12, dated 2nd December 2015 (hereinafter referred to as the "said Notified Special Township Project");

And whereas, said notified Special Township Project area is within the limits of New Mumbai Airport Influence Notified Area (Naina) of the said Planning Authority and the said Planning Authority *vide* letter No.162, dated 20th May 2019 has sanctioned revised master plan of the said notified area as Integrated Township Project with certain terms and conditions (hereinafter referred to as the "said Notified Integrated Township Project") ;

And whereas, the said Development Control Regulations includes the regulation for the Development of Integrated Township Project (hereinafter referred to as "the said Regulations for Development of Integrated Township Project") ;

And whereas, the said Project Proponant, now *vide* its letter dated 24th February 2021 and subsequent letters submitted a proposal as per the provisions of Regulation No. 4.5 of the said

Regulation to the Directorate for the grant of revised Locational Permission by incorporating additional land admeasuring area about 2.5890 Ha. mentioned in "Schedule-A" attached herewith from Mouje Vardoli, Tauka Panvel, District Raigad (hereinafter referred to as "the said additional lands") in the area of the said Integrated Township Project ;

And whereas, the said additional lands are included in "Predominent Residential" Zone, in the said Development Plan, as per Regulation No.7.1.2 of the said regulation, Premium Charges are not required to incorporate the said additional lands in the said Integrated Township Project ;

And whereas, as per the documents submitted by the said Project Proponant, the Ownership and Development Rights of the said additional lands proposed to be incorporated in the said notified Integrated Township Project are acquired by the said Project Proponant and the said Project Proponant has also submitted an Affidavit to that effect as per Revenue record ;

And whereas, as per the Regulation No.4.5 of the said Regulation, the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune as per the request of said Project Proponant, may grant any adjacent land to add or delete any area of the project not exceeding 50 % of the total area of the Integrated Township Project under Locational Clearance ;

And whereas, as per the request of the said Project Proponant the area of the said additional lands to be added is less than 50% of the total area of the said Project ;

And whereas, it is accordingly expedient to designate the area of the said additional lands to be incorporated on map of the said Development Plan under the provisions of sub-section (*3*) of section 18 with sub-section (*2*) of section 44 of the said Act as the additional project area for the said notified Integrated Township Project.

Now, therefore, the Director of Town Planning, Maharashra State, Pune under the Regulation No. 14.1.1.4(v) of the said Regulation for Development Integrated Township Project hereby grants permission to add the area 2.5890 Ha. mentioned in the "Schedule A" attached herewith subject to the following terms and conditions—

" Terms and Conditions of the Integrated Township Project" :—

(I) Conditions of Ownership.—

(1) Ownership / Development Rights of said additional lands together with the area under the said notified Integrated Township Project shall be with the said Project Proponent. While applying for Letter of Intent, it is obligatory on the said Project Proponent to submit to the concerned authority the extracts of original certified documents of the registered Memorandum of Understanding, registered documents of joint venture, original measurement plans, documents proving the ownership rights, development rights.

(2) Part area of lands shall be included in the notified Integrated Township Project after obtaining measurement plan issued by the Deputy Superintendent of Land Records. If such lands are not remain contagious with the lands under the said Project, then area of land stand deleted from the notified Integrated Township Project area.

(3) Collector, Raigad should take appropriate action regarding "New Tenure" lands which are included in the said notified Integrated Township Project before granting final sanction to the Master Lay-out Plan.

(4) Collector, Raigad shall verify and take appropriate action in respect of lands which are included in the said notified Integrated Township Project having entries regarding bank encumbrances and names in the Other Right's column of 7/12 extract, before granting final sanction to the Master Lay-out Plan.

(5) If any document of ownership of lands included in the area of the said notified Integrated Township Project, is found false in future or if any judicial proceedings arise regarding the said notified Integrated Township Project in future then, it shall be the sole responsibility of the said Project Proponent to deal with those proceedings at his risk and cost." In such case Locational Clearance shall be deemed to be cancelled for that lands.

(6) There is entry mentioning " कुळकायदा कलम ६३अ-१ च्या तरतुदीस अधीन राहून खरेदी विक्रीस प्रतिबंध " in the column of other rights of 7/12 Extracts of S.No.59/4, 61/3, 119/12, 128/6, 128/10 & 145/3 of Mouje Vardoli, Tal- Panvel, Dist. Raigad under proposal. As per section 63-1A of Maharashtra Tenency and Agricultural Land Act, 1948 these entries are shown in the column of other right of 7/12 extracts. Therefore, areas of such lands have been temporarily included in the locational permission. However, when providing a letter of intent in this regard, the Collector, Raigad should required to be verified this matter. If the ownership/ development rights of such area is confirmed and the ownership / development rights is available with Project Proponent, such area may be allowed in the said Notified Integrated Township Project and its Floor Space Index (FSI) will be allowed to the project proponent, otherwise areas of such lands will be automatically excluded from the approved locational permission.

(II) Conditions regarding Environment and Others .—

(1) The Project Proponent shall obtain the Environmental Clearance from the Ministry of Environment, Forest and climatic change (MoEF & CC) and from the Appropriate Competent Authority before obtaining the Building Permission within the lands to be incorporated in the area of the said notified Integrated Township Project. Also the terms and conditions of the notifications issued by the Ministry of Environment, Forest and Climate Change for the Environment Impact Assessment Act, 1986 from time to time shall be binding on the said Project Proponent.

(2) The Project Proponent shall be responsible for making provision for safe disposal of Solid Waste and effluents within the said notified Integrated Township Project at his own risk and cost, as per the criteria and norms decided by the Maharashtra Pollution Control Board and also subject to the provisions and rules under the relevant Act in this regard.

(3) The terms and conditions imposed by the Irrigation Department and other concerned department of the State Government from time to time shall be binding on the said Project Proponent. The existing nallas / water courses, etc. in the area of the said notified Integrated Township Project shall not be closed.

(4) It shall be binding on the said Project Proponent to provide water supply for the development of the said notified Integrated Township Project as per Regulation No.10.5(a) of the said Regulations at their own cost and responsibility. The conditions prescribed by Irrigation Department in these regards, from time to time are binding on the said Project Proponent.

(5) It shall be binding on the said Project Proponent to provide electricity supply for the development of the said notified Integrated Township Project as per the Regulation No. 10.5(c) of the said Regulation at their own cost and responsibility. Also the concerned Authority shall obtain from the Project Proponent, necessary permissions and also the firm commitment of electricity supply for the entire area of the said notified Integrated Township Project from the concerned power supply company before the approval of the Master Plan as per Regulation No.6.5 of the said Regulation.

(III) Regarding Development .—

(1) The said Project Proponent shall provide access road of required width as per said Regulation but minimum 9 m. free of cost to the lands owned by other private persons, which are surrounded by the area under the said notified Integrated Township Project.

(2) It is binding on the said Project Proponent to protect the easement rights of the existing public roads passing through the area of the said notified Integrated Township Project.

(3) It shall be binding on Project Proponent to construct CD work on Nalla included in the area of the said notified Integrated Township Project with the permission of concern department and to keep distance from River, Nallas, Canal, Lake & other Water bodies within the area of the said notified Integrated Township Project required as per the said regulation for Development of Integrated Township Project.

(4) No construction of any type shall be allowed on the lands having slope equal to or more than 1:5 in the said project, whether such lands are specifically marked as such on the Development Plan or not. Also No development activity shall be permissible and no development involving cutting/ levelling/filling shall be allowed on such lands.

(5) The said Project Proponent shall have to plan and earmark the lands at suitable location within the area of the said notified Integrated Township Project for public purpose reservations and also for basic infrastructure required for the population to be accommodated within the said Project, as per the said Regulation and shall plan and develop the same at his own cost.

(IV) Other Terms and Conditions .—

(1) The terms and conditions mentioned in the Government Notifications dated 2nd December 2015 for the original Locational Clearance of the said notified Integrated Township Project alongwith all the terms and conditions mentioned in this notification.

(2) In case of breach of any of the terms and conditions by the said Project Proponent the powers/ rights of cancellation of the Locational Clearance granted *vide* this notification are reserved with Government.

(3) The provisions mentioned in Regulation No.7.5 of the said Regulation regarding the share of local planning authority shall be applicable for the said area.

(4) This Notification shall come into force on the date of its publication in the *Maharashtra Government Gazette*.

(5) The details of lands incorported within the said Project are given in Schedule “A”appended hereto, Also the plan showing the boundaries of the said Integrated Township Project is appended hereto.

The details of the said additional lands incorporated within the said Project and the plan shall be made available for the inspection of the General Public, during office hours on all working days at the following offices :—

(1) Metropolitan Commissioner, Mumbai Metropolitan Region Development Authority, Mumbai.

(2) Managing Director, CIDCO (NAINA), New Mumbai.

(3) The Collector, Raigad.

(4) Joint Director of Town Planning, Kokan Division, Navi Mumbai.

(5) Deputy Director of Town Planning, Urban Research Cell, Pune.

This notification shall also be published on the website of Directorate of Town Planning and Valuation - *www.dtp.maharashtra.gov.in*

(6) Assistant Director of Town Planning, Raigad- Alibag Branch.

Schedule A

Details of Additional Lands included in Integrated Township Project of

Wadhawa Construction & Infrastructure Pvt. Ltd., at Village - Wardoli, Taluka Panvel, Dist. Raigad.

Sr. No.	Village	Survey No. & Hissa No.	Details of land area included and deleted in earlier notified area (Ha.)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Wardoli, Taluka- Panvel, Dist.Raigad	59/4	0.7920
2	Wardoli, Taluka- Panvel, Dist.Raigad	60/5	0.1260
3	Wardoli, Taluka- Panvel, Dist.Raigad	61/3	0.2750
4	Wardoli, Taluka- Panvel, Dist.Raigad	119/4	0.3900
5	Wardoli, Taluka- Panvel, Dist.Raigad	119/12	0.2100
6	Wardoli, Taluka- Panvel, Dist.Raigad	119/14	0.4100
7	Wardoli, Taluka- Panvel, Dist.Raigad	128/6 (pt.)	0.2100
8	Wardoli, Taluka- Panvel, Dist.Raigad	128/10	0.060
9	Wardoli, Taluka- Panvel, Dist.Raigad	145/3	0.1160
Total Area			**2.5890**
Area Notified By Notification dated 02/12/2015			**57-45.04 (Ha.)**
Total Revised Notified Area of Township			**60.043 (Ha.)**

AVINASH PATIL,
Director of Town Planning,
Maharashtra State, Pune.

Pune,
dated 27th January 2022.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE.