



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक—कोकण विभागीय पुरवणी

वर्ष ८, अंक ११]

शनिवार, फेब्रुवारी १२, २०२२/माघ २३, शके १९४३

[पृष्ठे १०, किंमत : रुपये ११.००

असाधारण क्रमांक १९

प्राधिकृत प्रकाशन

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

मध्यवर्ती इमारत, पुणे

अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६.

क्रमांक वि.यो.ठाणे/मौ.माजीवडे/ए.न.प्र./प्र. क्र.१२०/२१/टिपीव्ही-३/५२५.— ज्याअर्थी, ठाणे शहराची विकास योजना (यापुढे जिचा उल्लेख “उक्त विकास योजना” असा करण्यात आला आहे) विकास नियंत्रण नियमावलीसह महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्रमांक टिपीएस-१२९७/१३१९/प्र.क्र.१४८/९७/नवि-१२, दिनांक ४ ऑक्टोबर, १९९९ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३१ (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त अधिनियम” असा करण्यात आलेला आहे) अन्वये मंजूर झाली असून ती दिनांक २२ नोव्हेंबर, १९९९ पासून अंमलात आलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाचे कलम ३७ (२) मधील तरतुदीनुसार महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्रमांक टिपीएस-१२०४/वियो ठाणे/विनिनि/नवि-१२, दिनांक २५ मे २००६ अन्वये विशेष नगर वसाहतीच्या विकासाकरिताची नियमावली (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त नियमावली” असा करण्यात आलेला आहे) मंजूर आहे ;

आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस-१२१९/प्र.क्र.१०९/१९/नवि-१२, दिनांक १६ सप्टेंबर २०१९ अन्वये उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१कक) (ग) अन्वये एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्पाची नियमावली ठाणे महानगरपालिका या नियोजन प्राधिकरणाच्या क्षेत्रासाठी लागू केली आहे (यापुढे जिचा उल्लेख “उक्त एकात्मिक नगर वसाहत नियमावली” असा करण्यात आला आहे.);

आणि ज्याअर्थी, मे कॅपस्टोन कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. यांनी (यापुढे “उक्त प्रकल्प प्रवर्तक” असा उल्लेख करण्यात आला आहे.) मौ. माजीवडे, ता. व जि. ठाणे येथील सुमारे ४८.२००१ हे. (११९.१३ एकर) या क्षेत्राच्या जमिनीवर प्रस्तावित केलेल्या विशेष नगर वसाहत प्रकल्पास शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील शासन अधिसूचना क्र. मुंमस/टिपीएस-१२०७/२२०/प्र.क्र.५४१/०८/नवि-१२, दिनांक २४ ऑगस्ट २००९ अन्वये अधिसूचित करून स्थानिय मंजूरी (Locational Clearance) दिली आहे. तद्नंतर विषयांकित नगर वसाहत प्रकल्पाचे क्षेत्र शासनाच्या, नगर विकास विभागाकडील शुद्धिपत्र क्र.टिपीएस-१२१२/अनौसं-११४/प्र.क्र.२/१३/ नवि-१२, दिनांक १४ जानेवारी २०१३ अन्वये सुमारे ४५.१३३ हे. करण्यात आले आहे, तर शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील शुद्धिपत्र क्र. टिपीएस-१२१२/अनौसं-११४/प्र.क्र.२/१३/नवि-१२, दिनांक १९ एप्रिल २०१८ अन्वये उक्त प्रकल्पाचे क्षेत्र सुमारे ४७.३२१८ हे. करण्यात आले आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त अधिसूचित विशेष नगर वसाहत प्रकल्प” असा करण्यात आला आहे) ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाचे क्षेत्र ठाणे महानगरपालिका या नियोजन प्राधिकरणाच्या (यापुढे ज्याचा उल्लेख “**उक्त प्राधिकरण**” असा करण्यात आला आहे.) हद्दीत येत असल्याने, उक्त प्राधिकरणाने पत्र क्र.५०४७, दिनांक २९ जानेवारी २०२० रोजी उक्त अधिसूचित एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्पाच्या सुधारीत बृहत आराखड्यास काही अटी व शर्तीसापेक्ष मंजुरी दिली आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “**उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प**” असा केला आहे) ;

आणि ज्याअर्थी, शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१८/ प्र.क्र.३६६/१८/कलम ३७(१कक)(ग) व कलम २०(४)/नवि- १३, दिनांक २ डिसेंबर २०२० अन्वये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (यापुढे जिचा उल्लेख “**उक्त युडीसीपीआर**” असा करण्यात आला आहे) मंजूर करण्यात आलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त युडीसीपीआरमध्ये एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाकरिताची नियमावली 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.१४.१.१.४ (v) मधील तरतुदीनुसार मौजे माजिवडे ता. व जि. ठाणे येथील सोबत जोडलेल्या अनुसूची-अ मध्ये नमूद ०.८०१४ हे. क्षेत्राच्या वाढीव जमिनी (यापुढे ज्याचा उल्लेख “**उक्त वाढीव जमिनी**” असा केला आहे) उक्त प्रकल्पाच्या क्षेत्रात समाविष्ट करून एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्प राबविण्यासाठी सुधारित स्थानिय मंजुरी मिळणेबाबतचा प्रस्ताव दिनांक १० मे २०२१ रोजीच्या व तद्नंतरच्या पत्रान्वये संचालनालयाकडे सादर केला आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विकास योजनेच्या प्रस्तावानुसार उक्त वाढीव जमिनी ह्या प्रस्तावित रस्ता आरक्षण क्र.१ नगर केंद्र, बेघरांसाठी घरे आणि अस्तित्वातील पाईप लाईन यामध्ये समाविष्ट असल्यामुळे उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात उक्त वाढीव जमिनी अंतर्भूत करण्यासाठी उक्त नियमावलीतील विनियम क्र. १४.१.१.७(i) (बी) तक्ता नं. १४ ए नुसार भराव्या लागणाऱ्या अधिमूल्याची आवश्यकता राहत नाही ;

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

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रकल्प प्रवर्तक यांचे विनंतीवरून उक्त नियमावलीतील विनियम क्र. १४.१.१.४(v) नुसार एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पासाठी स्थानिय मंजुरी दिलेल्या एकूण क्षेत्राच्या ५०% पर्यंत कोणतेही लगत क्षेत्र प्रकल्पामध्ये अंतर्भूत करण्यास किंवा कोणतेही क्षेत्र प्रकल्पातुन वगळण्यास, संचालक, नगर रचना, 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 अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट करावयाच्या उक्त वाढीव जमिनीचे क्षेत्र उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ चे पोट-कलम २ नुसार उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाचे उक्त वाढीव प्रकल्प क्षेत्र विकास योजना नकाशावर निर्देशित करणे आवश्यक आहे ;

त्याअर्थी, आता, संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे याद्वारे, सोबत जोडलेल्या अनुसूची “ अ ” मध्ये सविस्तरपणे नमूद केलेले, ०.८०१४ हे. इतके क्षेत्र, यापूर्वी उक्त स्थानिय मंजुरी प्राप्त असलेल्या उक्त प्रकल्प क्षेत्रात अंतर्भूत करण्यास उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प विकासाकरिताची नियमावली मधील विनियम क्र. १४.१.१.४(v) चे अंतर्गत खालील अटी व शर्तीना अधिन राहून मान्यता देत आहेत ;

एकात्मिकृत नगर वसाहतीसाठी अटी व शर्ती :

मालकी हक्कासंबंधित :

(१) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाखालील क्षेत्रांसह उक्त वाढीव जमिनीचे 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 सिद्ध 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 प्रस्तावांतर्गत समाविष्ट करावयाच्या भागशः जमिनी उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात अंतर्भूत करणे आवश्यक आहे. जर उक्त वाढीव जमिनी उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पांतर्गतच्या अशा जमिनींशी सलग राहत नसतील तर अशा जमिनींचे क्षेत्र उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रातून वगळण्यात यावे व अशा क्षेत्रात एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प राबविता येणार नाही.

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

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

(५) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रात समाविष्ट जागेच्या मालकी हक्का संदर्भात 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 राहिल. अशा परिस्थितीत अशा जमिनीसाठी देण्यात आलेले स्थानिय मंजूरी रद्द समजण्यात येईल.

(६) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रात मौ. माजिवडे, ता. व जि. ठाणे येथील स. क्र. १४/ड, १४/इ, १४/फ व ५३/२/२ एकूण क्षेत्र ३६०० चौ.मी. या जागेचे क्षेत्र ठाणे महानगरपालिकेच्या नांवे झाले आहे. त्यामुळे सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे महानगरपालिका यांनी पत्र क्र. ३५७४, दिनांक २७ डिसेंबर २०२१ अन्वये सदर क्षेत्र उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात समाविष्ट करण्यास महानगरपालिकेची हरकत नसल्याचे कळविले आहे. त्यास अनुसरून सदर क्षेत्र उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात समाविष्ट करण्यात येत आहे.

(II) पर्यावरण व इतर अनुषंगिक बाबी :-

(१) केंद्र शासनाच्या पर्यावरण वन व हवामान बदल मंत्रालयाकडील अधिसूचना क्रमांक SO४२९३(E), दिनांक १४ ऑक्टोबर २०२१ अन्वये मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील ठाणे खाडी फ्लेमिंगो अभयारण्य (Thane Creek Flamingo Canctuary) या सभोवतालच्या ० ते ३.८९ कि.मी. परिघस्थ अंतरातील क्षेत्रास Thane Creek Flamingo Canctuary Eco Sencetive Zone म्हणून अधिसूचित केले आहे. त्यामुळे 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 मंजूरी (Environmental Clearance) घेणे आवश्यक राहिल. 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 राहिल.

(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 प्रदुषण नियंत्रण मंडळाने ठरविलेल्या निकषाप्रमाणे व तसेच त्यासंबंधीच्या अधिनियमातील तरतुदी व नियमानुसार करणे आवश्यक राहिल.

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

(४) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या विकासाकामी उक्त नियमावलीमधील विनियम क्र.१४.१.१.१०.v(a) नुसार पाणीपुरवठा उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी त्यांच्या स्वखर्चाने व जबाबदारीने पुरविणे आवश्यक राहिल. जलसंपदा विभागाकडून यानुषंगाने वेळोवेळी दिलेल्या अटीचे पालन करणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहिल.

(५) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या विकासाकामी उक्त नियमावलीतील विनियम क्र. १४.१.१.१०.v(c) नुसार वीजपुरवठा उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी त्यांच्या स्वखर्चाने व जबाबदारीवर पुरविणे आवश्यक राहिल. तसेच उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प विकासाकरिताच्या नियमावलीतील विनियम क्र. १४.१.१.६ नुसार उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाचा बृहत आराखडा मंजूर करणेपूर्वी संबंधित प्राधिकरणाने उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांकडून वीजपुरवठा करणाऱ्या कंपनीकडून उक्त प्रकल्पाच्या संपूर्ण क्षेत्राकरिता आवश्यक परवानगी आणि तसेच वीजपुरवठ्याची दृढवचनबद्धता (Firm Commitment of Power Supply for the entire Integrated Township Project from the power supply company) प्राप्त करणे आवश्यक राहिल.

(III) विकासासंबंधाने :-

(१) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्राने वेढल्या गेलेल्या अन्य खाजगी व्यक्तींच्या जमिनीसाठी नियमावलीनुसार आवश्यक परंतु किमान ९ मी. रुंदीचा पोचमार्ग विनामोबदला उपलब्ध करून देणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहिल.

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

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

(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 राहिल.

(६) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या हद्दीत अंतर्भूत असलेल्या विकास योजनेतील आरक्षणांच्या विकासासंदर्भाने उक्त नियमावलीतील संबंधित विनियम व त्यानुषंगाने शासनाकडून वेळोवेळी निर्गमित निदेश/स्पष्टीकरणाप्रमाणे पूर्तता करणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहिल.

(IV) इतर अटी व शर्ती :-

(१) या अधिसूचनेत नमूद अटी/शर्तीसह शासनाने उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या मूळ स्थानिय मंजूरीच्यावेळी दिनांक २४ ऑगस्ट २०१९ 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 मंजूरी रद्द करण्याचा अधिकार शासनाकडे राखून ठेवण्यात येत आहे.

(३) या प्रकरणी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील विनियम क्र. १४.१.१ सह १४.१.२ नुसारच्या तरतुदी सदर प्रकरणी लागू राहतील.

(४) या प्रकरणी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील विनियम क्र. १४.१.१.७ (v) share of local /planning authority नुसारच्या तरतुदी लागू राहतील.

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

(६) उक्त प्रकल्प क्षेत्रामध्ये सोबतच्या अनुसूची “अ” मध्ये समाविष्ट करावयाच्या जमिनीचा तपशील नमूद केलेला आहे. तसेच सदर एकात्मिक नगर वसाहतीच्या प्रकल्पाच्या हद्दी दर्शविणारा नकाशा सोबत जोडला आहे.

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

(१) आयुक्त, ठाणे महानगरपालिका, ठाणे.

(२) जिल्हाधिकारी, ठाणे.

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

(४) उपसंचालक, 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.

(५) सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे शाखा.

अनुसूची- “ अ ”

मे कॅपस्टोन कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. यांच्या मौजे माजिवडे, ता. व जि. ठाणे येथील उक्त अधिसूचित
एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट केलेल्या वाढीव जमिनींचा तपशिल.

अ.क्र.	मौजे	सर्व्हे नं./हिस्सा नं.	प्रकल्पात नव्याने समाविष्ट करून अधिसूचित करावयाचे क्षेत्र (हे.)
(१)	(२)	(३)	(४)
१	मौजे- माजिवडे, ता. जि.ठाणे	१४/ड	०.०३१०
२	मौजे- माजिवडे, ता. जि. ठाणे	१४/ई	०.००२०
३	मौजे- माजिवडे, ता. जि. ठाणे	१४/फ	०.०८८०
४	मौजे- माजिवडे, ता. जि. ठाणे	१४/ग	०.१६२०
५	मौजे- माजिवडे, ता. जि. ठाणे	३०/५	०.०४३१
६	मौजे- माजिवडे, ता. जि. ठाणे	३०/६	०.०७५९
७	मौजे- माजिवडे, ता. जि. ठाणे	३०/७	०.०३५
८	मौजे- माजिवडे, ता. जि. ठाणे	५३/२/२	०.२३९
९	मौजे- माजिवडे, ता. जि. ठाणे	५३/२/३	०.१२५४४
एकूण क्षेत्र			०.८०१४
दिनांक १४ जानेवारी २०१३ व दिनांक १९ एप्रिल २०१८ रोजीच्या शासन अधिसूचनेद्वारे अधिसूचित केलेले क्षेत्र			४७.३२१८ हे.
या अधिसूचनेद्वारे एकात्मिक नगर वसाहतीचे एकूण सुधारित अधिसूचित केलेले क्षेत्र			४८.१२३२ 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. DP-Thane/Mouje-Majiwade/ITP/CR-120/21/TPV-3/525.— Whereas, the Government in Urban Development Department, *vide* its Notification No.TPS-1297/1319/C.R.148/97/UD-12, dated 4th October, 2019 has sanctioned the Development Plan for the Thane City (hereinafter referred to as “the said Development Plan”) with Development Control Regulation under section 31 (1) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as “the said Act”) which has come into force with effect from the 22nd November, 1999 ;

And whereas, the Government of Maharashtra in the Urban Development Department *vide* Notification No. TPS-1204/Thane DP DCR/UD-12, dated 25th May 2006 sanctioned Development Control Regulations for the Thane Municipal Corporation under the provisions of sub-section 37(2) of the said Act, in order to incorporate the regulations for Development of Special Townships Project (hereinafter referred to as “the said Regulations”) ;

And whereas, the Government of Maharashtra in the Urban Development Department *vide* Notification No. TPS-1219/CR-109/19/UD-12, dated 16th September 2019 has been sanctioned Regulations of Integrated Township Project for the Thane Municipal Corporation under the provisions of sub-section (1AA)(C) of section 37 of the said Act (hereinafter referred to as “the said Integrated Township Regulations”) ;

And whereas, the Government in Urban Development Department has declared and grants Location Clearance for the Special Township Project proposed by M/s. Kapstone Constructions Pvt. Ltd. (hereinafter referred to as “the said Project Proponent”) in Mouje Majiwade, Taluka and District-Thane on land admeasuring area of 48.2001 Ha. (119.13 Acre), *vide* Government Notification No.CMS/TPS-1207/220/CR-541/08/UD-12, dated 24th August 2009 and thereafter Government in Urban Development Department has rectified area of Special Township Project as to 45.133 Ha. approximately *vide* Corrigendum No. TPS 1212/ANS-114/C.R.2/13/UD-12, dated 14th January 2013 and thereafter Government has rectified area of said Township as to 47.3218 Ha. approximately *vide* Corrigendum No. TPS-1212/ANS-114/C.R.2/13/UD-12, dated 19th April 2018 (hereinafter referred to as the “said Notified Special Township Project”) ;

And whereas, said notified Special Township Project area came within the Planning Authority of Thane Municipal Council (hereinafter referred to as the “said Planning Authority”); and the said Planning Authority *vide* letter No. 5047, dated 29th January 2020 has sanctioned revised master plan of the said notified Integrated Township Project with certain terms and conditions as per the said Regulations (hereinafter referred to as the “said notified Integrated Township Project”) ;

And whereas, the Government in Urban Development Department *vide* its Notification No. TPS-1818/C.R.336/18/Section 37(1AA)(C) and Section 20(4)/UD-13, dated 2nd December 2020 has sanctioned Unified Development Control and Promotion Regulations (hereinafter referred to as “the said UDCPR”) ;

And whereas, the said UDCPR includes the regulations 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 Proponent, now *vide* its letter dated 10th May 2021 and subsequent letters submitted a proposal as per the provisions of Regulation No. 14.1.1.4(v) of the said Regulation to the Directorate for the grant of revised Locational Permission by incorporating additional land admeasuring area about 0.8014 Ha. mentioned in Schedule-A attached herewith from Mouje Manjiwade, Taluka and District - Thane (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 “Proposed Road, Site No.1, Town Centre, Houses for dishouses and existing Pipe Line” Zone in the said Development Plan as per regulation No.14.1.1.7(i) 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 Proponent, 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 Proponent and the said Project Proponent has also submitted an Affidavit to that effect as per Revenue record;

And whereas, as per the Regulation No.14.1.1.4(v) of the said Regulation, the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune as per the request of said Project Proponent, 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 Proponent the area of the said additional lands to be added is less than 50 % of the total area of the said notified Integrated Township Project ;

And whereas, it is accordingly expedient to designate the area of the said additional lands to be incorporated on the map of the said Development Plan under the provisions of 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, Maharashtra State, Pune under the Regulation No. 14.1.1.4(v) of the said Regulation for Development of Integrated Township Project hereby grants permission to add the area 0.8014 Ha.mentioned in Shedule-A attached herewith 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 said notified Integrated Township Project after obtaining measurement plan issued by the Deputy Superintendent of Land Records. If such lands are not remain contiguous with the lands under the said Project, then area of land stand deleted from the notified Integrated Township project area.

(3) Collector, Thane 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, Thane 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) In the area of the said notified Integrated Township Project, Survey No. 14 / D, 14 / E, 14/F and 53/2/2 from Mauje Majivade, Tal. and Dist. Thane, admeasuring total area 3600 sq.m. is in the name of Thane Municipal Corporation, Therefore, with the approval from Commissioner the Assistant Director of Town Planning Thane Municipal Corporation *vide* letter No.3574, dated 27th December 2021 has conveyed their no objection to include this area in the said notified Integrated Township Project. Considering the same, this area has been included in the said notified Integrated Township Project.

(II) Conditions regarding Environment and Others :

(1) As per Ministry of Environment, Forests and Climate Change, Central Government, New Delhi, Notification No. SO4293 (E) dated 14th October 2021, the area around Thane Creek Flamingo Sanctuary in Mumbai Suburban District is 0 to 3.89 km. The perimeter area has been notified as Thane Creek Flamingo Sanctuary Eco Sensitive Zone. Therefore, the Project Proponent shall obtain the Environmental Clearance from the Ministry of Environment, Forest and climatic change (MoEF and 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.14.1.1.10.v(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. 14.1.1.10.v(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.14.1.1.6 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 and other Water bodies within the area of the said notified Integrated Township Project required as per the said for Development of Integrated Township Project regulation.

(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.

(6) It shall be binding on the said Project Proponent to comply the respective regulations and the directives / clarification issued by the Government in concern with this regulations from time to time for the Development of the Development Plan Reservations within the boundary of the said notified Integrated Township Project.

(IV) Other Terms and Conditions :

(1) The terms and conditions mentioned in the Government Notifications dated 24th August 2019 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. 14.1.1 and 14.1.2 of the Unified Development Control and Promotion Regulation shall be applicable for the said area.

(4) The provisions mentioned in Regulation No. 14.1.1.7 (V) of the Unified Development Control and Promotion Regulation regarding the share of local/Planning authority shall be applicable for the said area.

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

(6) The details of lands incorporated 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) Commissioner, Thane Municipal Corporation.
- (2) The Collector, Thane.
- (3) Joint Director of Town Planning, Kokan Division, Navi Mumbai.
- (4) 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

- (5) Assistant Director of Town Planning, Thane Branch.

*SCHEDULE "A"***Details of Additional Lands included in the said notified Integrated Township Project of M/s. Kapstone Constructions Pvt. Ltd. at Mouza-Majiwade, Tal. and Dist. Thane.**

Sr. No.	Mouza	Survey No. and Hissa No.	Details of land area included and deleted in earlier notified area (Ha.)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Mouza- Majiwade, Tal. and Dist.-Thane.	14/D	0.0310
2	Mouza- Majiwade, Tal. and Dist.-Thane.	14/E	0.0020
3	Mouza- Majiwade, Tal. and Dist.-Thane.	14/F	0.0880
4	Mouza- Majiwade, Tal. and Dist.-Thane.	14/G	0.1620
5	Mouza- Majiwade, Tal. and Dist.-Thane.	30/5	0.0431
6	Mouza- Majiwade, Tal. and Dist.-Thane.	30/6	0.0759
7	Mouza- Majiwade, Tal. and Dist.-Thane.	30/7	0.035
8	Mouza- Majiwade, Tal. and Dist.-Thane.	53/2/2	0.239
9	Mouza- Majiwade, Tal. and Dist.-Thane.	53/2/3	0.1254
Total Area			0.8014
Area Notified By Notification dated 14th January 2013 and dated 19th April 2018.			47.3218 Ha.
Total revised notified area of Township			48.1232 Ha.

Pune,
dated 27th January 2022.

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