नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
ठाणे शाखा

जा. क्र. बिशे/रेखांकन/लिंगायते/ता.शहापूर/ससंठाणे/ ६९२ — ठाणे
दिनांक २५/३/२०१३

प्रति,
मा.अपर जिल्हाधिकारी,ठाणे
मुख्यालय जव्हार.

विषय :- मौजे लिंगायते, ता.शहापूर येथील गट क्र.५/१, ६/१, ११२/३/बी, एकूण क्षेत्र ३९,१६० चौ.मी. या जागेत रहिवास वापराच्या रेखांकन नकाशास सिमांकन करणेसाठी तात्पुरती मंजूरीसाठी शिफारस करणेबाबत.

संदर्भ :- १) मा.जिल्हाधिकारी,ठाणे यांचे पत्र क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-११/एनएपी/एसआर-४/२०१३, दि.३१/०१/२०१३.
२) आपले पत्र क्र. अजिठा/महसूल/कक्ष-१/टे-१/वशी-९/१२, दि.२१/९/२०१२.
३) अर्जदारांचे वास्तुविशारद यांचे दिनांक १९/०३/२०१३ रोजीचे पत्र.

महोदय,

उपरोक्त विषयांकित मौजे लिंगायते, ता.शहापूर येथील गट क्र.५/१, ६/१, ११२/३/बी एकूण क्षेत्र ३९,१६०.०० चौ.मी. या जमिनीत निवासी कारणासाठी रेखांकन परवानगी देणेसाठी संदर्भित पत्र क्र.१ अन्वये या कार्यालयाचे अभिप्राय अपेक्षिलेले आहेत. संदर्भाधिन पत्र क्र.२ अन्वये विषयांकित प्रकरणी या कार्यालयाचे अभिप्राय मा.अपर जिल्हाधिकारी, ठाणे मुख्यालय, जव्हार यांना सादर करण्याबाबत कळविले आहे. अर्जदार यांनी संदर्भित पत्र क्र.३ अन्वये सुधारीत रेखांकन नकाशे या कार्यालयात सादर केलेले असून त्यानुसार या कार्यालयाचे अभिप्राय खालीलप्रमाणे आहे.

विषयांकित जागा मंजूर मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट नसून अदयापी तेथे प्रादेशिक/विकास योजनेचा कोणताही प्रस्ताव मंजूर नाही. विषयांकित जमिन राज्य महामार्गालगत सन्मुख असून राज्यमार्गापासून पोहच रस्ता उपलब्ध होत आहे. त्यामुळे सदरच्या जमिनीत अर्जदारांनी प्रस्तावित केलेला रहिवास वापर अनुज्ञेय होईल.

सबब विषयांकित प्रकरणी सादर केलेल्या रेखांकनानुसार मौजे लिंगायते, ता.शहापूर येथील गट क्र.५/१, ६/१, ११२/३/बी एकूण क्षेत्र ३९,१६०.०० चौ.मी. या जागेत रहिवास वापराच्या रेखांकन नकाशास सिमांकन करणेसाठी तात्पुरती मंजूरीसाठी शिफारस (Tentative Layout Recommended for Demarcation) खालील अटी व शर्तींना अधीन राहून देणेस या कार्यालयाची हरकत नाही.

१) कार्यकारी अभियंता, भातसा धरण विभाग १ तसेच संबंधित कालवा विभागाचा त्याचप्रमाणे स्थानिक नदी संदर्भात संबंधित विभागाचा बिनशेती परवानगी बाबतचा स्वयंस्पष्ट ना हरकत दाखला घेण्यात यावा.
२) मंजूर रेखांकन प्रस्तावाप्रमाणे जागेवर भुखंड, रस्ते, खुली जागेची प्रत्यक्ष जागेवर प्रथमतः विस्तृत सिमांकन/आखणी करुन ती उप- अधिक्षक, भूमी अभिलेख, शहापूर यांचेकडून मोजणी करुन घेण्यात यावी. सिमांकन करीत असताना सभोवतालील मंजूर अभिन्यासातील रस्ते व हद्दी यांचेशी योग्य रीतीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. उप- अधिक्षक, भूमी अभिलेख, शहापूर यांचेकडून डिमार्केशन झालेनंतरच अंतिम मंजूरीची शिफारस (Layout Recommended for Final Approval) करण्यात येईल.
३) रेखांकनातील/उपविभागणीतील सर्व सोयी-सुविधा, जसे रस्ते, Storm Water Drainage, Sewer lines, Water supply lines व खुले क्षेत्र यांचा विकास दोन वर्षात करणे आवश्यक राहील. त्याप्रमाणे सदर सोयी-सुविधांच्या विकासाच्या टक्केवारीनुसारच (Phase wise) टप्पेनिहाय बांधकाम परवानगीची शिफारस करण्यात येईल.
४) विषयांकित भूखंडावरील प्रस्तावित रेखांकनात भूखंड क्र.७५, ७६ व ७७ हा Sewerage Treatment Plant साठी नियोजित केला असून अर्जदार यांनी त्याचा वापर फक्त Sewerage Treatment Plant साठीच करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.
५) विषयाधिन जागेवर कोणतेही विद्यमान रस्ते असल्यास सदर रस्त्याशी प्रस्तावित रेखांकनातील रस्त्यांशी समन्वय साधणे तसेच एकरुपता साधणे आवश्यक आहे. त्यामध्ये फरक पडत असल्यास त्याप्रमाणे अंतिम परवानगीचे वेळी रेखांकन सुधारित करुन घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

२५/३/१३
आवक लिपीक
जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे.

६) वरील वापर सुरु करण्यापुर्वी प्रस्तावाखालील जागेतील रस्ते त्याच्या गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरुपात बांधण्यात यावेत व त्यांची रुंदी मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.

७) रेखांकनाखालील जागेची पुढील कोणतेही उपविभागणी अवैध ठरेल. त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या सुधारित विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.

८) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकना मधील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरण्यासाठी परवानगी द्यावी लागेल. मंजूर रेखांकनात पूर्व परवानगीशिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.

९) जागेच्या मालकी हक्काची व इतर हक्काची सविस्तर छाननी तसेच त्यांच्या नियोजित नकाशांत दाखविल्या प्रमाणे अधिकृत मार्ग असल्याची खात्री महसूल विभागाने करावी, त्याबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहील.

१०)विषयांकित जागेचे स्थान, आकार, मालकी हक्क, पोहोच रस्ता, वहिवाट, वापर इ. संदर्भात काही वाद उदभवल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासक यांचेवर राहील.

११)नियोजित रेखांकनाखालील जागेतील सांडपाणी अथवा भुपृष्ठीत पाणी वाहुन नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील अथवा त्यांचा इतरांना त्रास होणार नाही अशा रितीने बंदोबस्त करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.त्याचे रुंदी अथवा आखणी मध्ये कोणताही बदल करता येणार नाही.

१२)प्रस्तावाखालील जागेवरुन विद्यमान स्थितीत विद्युत वाहिनी जात असल्यास उक्त विद्युत वाहीनीच्या क्षमतेच्या अनुषंगाने आवश्यक ते सामासिक अंतर मंजुर विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर सोडणे ही अर्जदाराची जबाबदारी राहील.

१३)रेखांकनातील खुली जागा ही प्रत्यक्ष जागेवर एकुण क्षेत्राच्या १० टक्के एवढया क्षेत्राची असली पाहिजे व ती कायम खुली ठेवण्यात यावी. तिचा उपयोग बाग, क्रिडांगण अशा स्वरुपात करण्यात यावा.

१४)विषयाधिन जागेवरील अंतर्गत रस्ते व खुली जागा ही विकसित करुन ते कायमस्वरुपी देखभालीसाठी संबंधीत नियोजन प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरणास नाममात्र रु.१/- किमतीस हस्तांतरीत करावेत.

१५)विषयांकीत जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम १८९४ किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम, १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचीत केलेली नाही याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहील.

१६)विषयाधिन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहील.

१७)नियोजित रेखांकनात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे.

१८)अर्जदाराने सदर प्रकरणी सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती, खोटी किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास देण्यात आलेली परवानगी रद्द समजणेत येईल.

१९)सदर जागेसंदर्भात पूर्व संदर्भ/न्यायालयिन संदर्भ असल्यास त्याची पडताळणी महसूल विभागाने करावी.

२०)प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्रांच्या आधारे या कार्यालयाने मंजूरीची शिफारस केलेली असून उक्त कागदपत्रांच्या विधीग्राहयतेबाबत व खरेपणाबाबत जमिन मालक/कुलमुखत्यारपत्र धारक/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता इ. सर्वस्वी जबाबदार राहतील.

२१)विषयाधीन जागेवर कोणतीही अनधिकृत बांधकाम झालेली नसल्याची अथवा बांधकाम सुरु नसल्याची खात्री महसूल विभागाने करणे आवश्यक आहे. उक्त जमिनीवर अनधिकृत बांधकामे झालेले असल्यास ते स्वखर्चाने काढून टाकणेची जबाबदारी अर्जदाराची/ विकासकर्त्याची राहील.

२२)विषयाधीन जागेतील कोणत्याही भागाचे या पूर्वी रेखांकन मंजूर केलेले नसल्याची तसेच अशा कोणत्याही रेखांकनामधील विषयाधिन भूखंडाखालील जागा ही खुली जागा (Open space) सोडली नसल्याची खातरजमा महसूल विभागाने करावी.

२३)पर्यावरण विभागाच्या धोरणानुसार आवश्यकता असल्यास पर्यावरण अनुज्ञेयता (Environment Clearance) प्राप्त करुन घेणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.

२४)वन विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेण्यात यावे.

२५)विषयांकित रेखांकन/बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जलःनिस्सारण, मलःनिस्सारण व पाणी पुरवठा इ. सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पुर्ण करणे बंधनकारक राहील. त्याशिवाय नियोजित वापर सुरु करता येणार नाही.

२६)पायाभूत सुविधांची तरतुद अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत अर्जदाराकडुन रु. १००/- चे स्टँपपेपरवर प्रतिज्ञापत्र महसूल विभागाने प्राप्त करुन घ्यावे.

२७)विषयांकित प्रस्तावाच्या अनुषंगाने स्थानिक प्राधिकरण या नात्याने ग्रामपंचायतीचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहील.

२८)महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ नुसार महसूल सक्षम प्राधिकरणाने सदर रेखांकन हे दिलेल्या तारखेपासुन एक वर्षापर्यंत वैध असेल त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेपुर्वी करणे आवश्यक राहील. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल, वैध मुदतीत बांधकाम पुर्ण केले नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल, नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमाचा व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

२९)१:५ पेक्षा जास्त तीव्र उतारावर बांधकाम अनुज्ञेय होणार नाही.

३०)शासन निर्देश क्र.टीपीएस-१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/०८/नवि-१३,दिनांक १०/०२/२०१० अन्वये विहित केल्याप्रमाणे छाननी शुल्क रक्कम रु.५०००/-(अक्षरी- रु.पाच हजार मात्र) चलन क्र.१६६७ दि.१४/०३/२०१३ अन्वये भारतीय स्टेट बँक, टि.सी.सी. शाखा, ठाणे येथे भरणा करण्यात आलेली आहे.

सोबत मंजूरीची शिफारस केलेल्या रेखांकन नकाशांच्या चार प्रती पाठवित आहे.

आपला,

सहायक संचालक,नगर रचना
ठाणे.

सोबत :- वरीलप्रमाणे.

प्रत :- मा.उपसंचालक,नगर रचना,प्रादेशिक योजना,ठाणे यांना रेखांकन नकाशांच्या प्रतीसह माहितीसाठी सादर.