स्थायी निर्देश क्र.१५-२०२४

नगरपरिषद हद्दीमधील जागांचे विकसन करताना नागरी सुविधा पुरविण्याबाबत.

नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय,
नवी मुंबई महानगरपालिका इमारत,
७ मजला, बेलापूर भवन, सी.बी.डी.बेलापूर मुंबई ४००६१४
क्र.नपप्रस/प्र. क्र.१३१/स्थायी नि.१५/२०२४/न.ह.जा.वि.ना.सु.पु./कक्ष-१२/ ६५५९
दिनांक -: 15 OCT 2024

वाचा: १) महाराष्ट्र नगरपरिषद ,नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५

२) महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग यांचेकडील अधिसूचना क्र. टीपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/वियो व प्रायो./कलम ३७(१कक)(ग) व कलम २०(४)/नवि-१३,दि. ०२/१२/२०२०

३) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६

प्रस्तावना :-

नगरपरिषदेच्या हद्दीमधील जमिनीचे रहिवास अथवा इतर कारणा करिता विकसित करण्यासाठी उपरोक्त जागेचे रेखांकन मंजूर करण्याचे अधिकार नगर परिषदेस आहेत.

१. महाराष्ट्र नगरपरिषद, नगरपंचयात व औद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५ मधील कलम १८३ अन्वये निर्गमित २ नुसार आणि उपरोक्त संदर्भीय एकत्रित विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदी अन्वये अभिन्यासातील भौतिक सुविधा जसे रस्ते, गटार, पाणीपुरवठा वाहिन्या, विद्युत व्यवस्था, खुला भूखंड (ओपन स्पेस) वृक्षा रोपण इत्यादी करण्याची जबाबदारी अभिन्यास मालकावर /विकासकावर निश्चित करण्यात आलेली आहे. खुला भूखंड वगळता विकसित सुविधा नियोजन प्राधिकाऱ्याकडे म्हणजेच नगरपरिषदेकडे सुपूर्त करणे अपेक्षित आहे.

२. नियमांच्या वरील तरतुदींच्या अनुषंगाने जमिनीचे रेखांकन मंजूर करताना खाली नमूद केलेल्या नागरी सुविधा रेखांकन धारकणे पुरविणे आवश्यक असल्याबाबत अटी घालण्यात येतात.

अ. रेखांकित जमिनीमध्ये आवश्यक असलेल्या लांबीचे रस्ते रेखांकन धारकाने तयार करून घ्यावेत.

ब. रेखांकित जमिनीमध्ये जल निस्सारन तसेच गटारीची व्यवस्था रेखांकन धारकाने तयार करून द्यावी.

क. रेखांकित जमिनीमध्ये सार्वजनिक दिवाबत्तीची व्यवस्था रेखांकन धारकणे करून द्यावी.

ड. रेखांकित जमीनिमधील मोकळा ठेवण्यात आलेला भूखंड विकसित करून देणे, तसेच त्याला संरक्षक भिंत (कंपाऊंड वॉल) करून देणे.

इ. अभिन्यासाच्या अंतर्गत वृक्षारोपण करून देण्यात यावे.

३. वरीलप्रमाणे तरतूद असूनही नगरपरिषदेकडून जमीन विकासाची परवानगी मिळाल्यानंतर संबंधित विकासकाकडून/रेखांकन धारकाकडून आवश्यक नागरी सुविधा पुरविल्या जात नाहीत या संदर्भात काही नगरपरिषद कडून तक्रारी प्राप्त झाल्या आहेत. तसेच विकासकाकडून प्लॉट विकत घेतल्या नंतर प्लॉट धारक नगरपरिषदेकडून बांधकाम परवाना घेतात व नंतर नगरपरिषदेस उपरोक्त सोयी स्वतःच्या खर्चाने करणे भाग पडते.

४. वास्तविक संचालनालयाच्या क्र. एमसीएन/प्रदि.२/१ क्र. १५९० दि. ०८ जानेवारी १९९० च्या पत्रान्वये बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला संबंधितांनी घेतल्यावरच त्या इमारतींना नागरी सुविधा पुरविण्यात याव्यात तसेच नागरी सुविधा करीत येणाऱ्या खर्चाची रक्कम संबंधितांकडून विकास कराच्या स्वरूपात स्वीकारावी अश्या सूचना देण्यात आलेल्या होत्या.

आदेश :-

वरील सर्व बाबी पाहून नगरपरिषदांनी त्यांच्या हद्दीमधील जमिनीवर रेखांकन मंजूर करते वेळी कोणती कार्यपद्धत अवलंबली पाहिजे या साठी सर्वांगाने सूचना देणे आवश्यक आहे म्हणून खालीलप्रमाणे आदेश देण्यात येत आहे.

अ. जमिनीच्या ज्या क्षेत्रासाठी रेखांकन मंजूर करावयाचे आहे त्या साठी नगरपरिषदेने सुरुवातीला फक्त तात्पुरत्या स्वरूपात (TENTETIVE PERMISSION) रेखांकन मंजूर करावे. तसेच ही तात्पुरती परवानगी केवळ विकसन करण्यासाठी देण्यात येते त्यातील प्लॉट विक्री करता येणार नाही असे सील तात्पुरत्या रेखांकनावर व परवानगीवर स्पष्टरित्या टाकावे.

आ. उपरोक्त तात्पुरती परवानगी मिळाल्या नंतर अभिन्यास मालकाने किंवा विकासकाने अभिन्यासा अंतर्गत विकसित करावयाच्या भौतिक सुविधांचे नगरपालिके द्वारा विहित मानकाप्रमाणे नकाशे नगरपालिके कडे सादर करावेत.

इ. नगरपालिकेने अश्या भौतिक सुविधा विकसना करीता निश्चित करावयाची मानके नगरपालिका स्वतः ज्या गुणवत्तेनुसार नागरी सुविधा नागरिकांना पुरविते त्या दर्जा प्रमाणे निश्चित करावीत.

ई. तात्पुरत्या स्वरूपात मंजूरी देण्यापूर्वी रेखांकित जमिनीमध्ये घ्यावायच्या सुविधाकरिता लागणाऱ्या खर्चाचे अंदाजपत्रक करावे. अंदाजपत्रका नुसार निश्चित झालेल्या रकमेचे बँकेचे हमीपत्र (BANK GURANTEE) नगरपरिषदेणे (विकसन कालावधी इतक्या कालमर्यादेचे) रेखांकन धारकाकडून घ्यावे.

उ. वरील प्रमाणे बँकेचे हमीपत्र देण्यास अडचणी असल्यास तेवढ्या किमतीएवढा भूखंड रेखांकन धारका कडून नगरपरिषदेणे गहाण (MORTGAGE) ठेवावा.

ऊ. विहित कालावधी मध्ये जर रेखांकित जमिनी मध्ये नगरपालिके द्वारा विहित मानकाप्रमाणे आवश्यक त्या नागरी सुविधा केल्या असतील आणि रस्ते हस्तांतरित केले असतील तर बँकेचे हमीपत्र अथवा गहाण ठेवण्यात आलेले भूखंड रेखांकन धारकास परत करावेत.

ऋ. रेखांकित जमिनी मध्ये नागरी सुविधा उपलब्ध करून दिल्या नाहीत किंवा रेखांकन धारकाने मोकळा भूखंड व रस्ते हस्तांतरित केले नाही तर नगरपरिषदेने रेखांकन धारकाने दिलेल्या बँक हमीपत्राचे रोखीकरण करून आलेल्या रकमेमधून अथवा नगरपरिषदेने रेखांकन धारकाच्या गहाण असलेल्या मालमत्तेच्या विल्हेवाटे मधून येणाऱ्या रकमेमधून नागरिकांना नागरी सुविधा उपलब्ध करून द्याव्यात.

ऌ. उपरोक्त बाबींची पूर्तता रेखांकन धारकाने केल्यानंतर रेखांकनास अंतिम मंजूरी द्यावी. रेखांकन धारकाकडून वरील प्रमाणे पूर्तता झाली नाही तर रेखांकनास दिलेली तात्पुरती परवानगी रद्द करावी तसेच रेखांकित जमीनिवर कुठल्याही बांधकामास परवानगी देऊ नये.

५. रेखांकित जमिनीवर नागरी सुविधाकरिता लागणारा खर्च हा नगरपरिषदेने स्वतःच्या निधीमधून कोणत्याही परिस्थिती मध्ये करू नये.

Signed by
Manoj Vijay Ranade
Date: 15-10-2024 17:54:26

(मनोज रानडे भा.प्र.से)
आयुक्त तथा संचालक
नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय,मुंबई

प्रत माहितीसाठी अग्रेषित :

१) मा. प्रधान सचिव (२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
२) विभागीय आयुक्त तथा प्रादेशिक संचालक ,नगरपरिषद प्रशासन, विभागीय आयुक्त कार्यालये (सर्व).
३) संचालक, स्थानिक निधी लेखापरीक्षा , महाराष्ट्र राज्य, कोकण भवन, नवी मुंबई.
४) सह संचालक, स्थानिक निधी लेखा परीक्षा,सर्व विभाग.
५) नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, नवी मुंबई (सर्व कार्यासन).
६) निवड नस्ती.

प्रति,

१) जिल्हाधिकारी, जिल्हाधिकारी कार्यालये (सर्व).

२) अध्यक्ष /प्रशासक, नगरपरिषद / नगरपंचायत (सर्व).

३) मुख्याधिकारी, नगरपरिषद / नगरपंचायत (सर्व).