नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
धुळे शाखा.
आशीर्वाद कॉम्प्लेक्स, दसेरा मैदान, मालेगाव रोड, पाण्याच्या टाकीसमोर, धुळे,
दूरध्वनी क्र.०२५६२-२३४६६० Email :-tp_dhule@rediffmail.com

जा.क्र.नरधु/अनि/विशेप/मौ.वलवाडी ता.धुळे/स.नं.१५२/१ ते ४/ 9282 — दिनांक. 31 AUG 2017.

प्रति,

उपविभागीय अधिकारी,
धुळे भाग, धुळे.

विषय :- मौजे वलवाडी ता.धुळे जि.धुळे येथील स.नं.१५२/१,१५२/२, १५२/३ व १५२/४ -७/१२ उताऱ्यांनुसार (स.नं.१५२ मोजणी नकाशानुसार) एकूण क्षेत्र ०२ हे ०८ आर या जमिनीवर रहिवास प्रयोजनार्थ तात्पुरत्या अभिन्यासास शिफारस करणे बाबत.
जमीनधारक :- ड्रीम हाऊस बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्सचे भागीदार श्री.हेमंत देवीदास साळुंखे व इतर-०५
सल्लागार अभियंता :- श्री.अंकित भंडारी
लायसन्स नं.०९

संदर्भ :- आपले पत्र क्र.बिनशेती/कावि/१६७/२०१७
दिनांक.०८.०८.२०१७.

विषयांकित जमीन प्रसिध्द प्रारुप प्रादेशिक योजना, धुळे येथील प्रस्तावांनुसार शेती/ नाविकास विभागात समाविष्ट होत असून सदर जमीन मौ.वलवाडी **गावठाणापासून १००० मी. अंतराचे आत स्थित असल्याने उक्त योजनेच्या** विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीनुसार तेथे रहिवास वापर अनुज्ञेय आहे. विषयांकित जमीन मा.जिल्हाधिकारी, धुळे यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ अन्वये पत्र क्र.३२६, दि.१९.४.२००३ अन्वये मंजूर केलेल्या धुळे परिसर नकाशानुसार शेती/नाविकास विभागात समाविष्ट आहे. प्रसिध्द प्रारुप प्रादेशिक योजना, धुळेचे अहवाल व नियोजित जमीन वापर नकाशानुसार गावाची गावठाणे सोडून उर्वरित क्षेत्र (Including Area of Growth Centres/Peripheral Zone Plan) शेती/ ना विकास विभागात दर्शविण्यात आले आहे. प्रसिध्द प्रादेशिक योजना नियमावलीनुसार ग्रामीण क्षेत्रातील गावठाणालगत १००० मी. अंतरात रहिवास वापर अनुज्ञेय करणेकरीता अधिमूल्य आकारुन रहिवास वापर अनुज्ञेय आहे. तसेच अधिमूल्य (Premium) रु.१०,६६,९८०/- (अक्षरी रु.दहा लक्ष सहासष्ठ हजार नऊशे ऐंशी मात्र) इतकी रक्कम जीआरएन नं.४७७७९०० दि.२८.०८.२०१७ अन्वये अर्जदारांनी शासकीय कोषागारात जमा केली आहे. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम,१९६६ चे कलम १२४ब अंतर्गत Second Schedule Part-I व Part-II या तरतुदीनुसार विकास शुल्क रु.३,६४,०००/-(अक्षरी रु.तीन लक्ष चौसष्ठ हजार मात्र) जीआरएन नं. क्र.४७७८१२० दि.२८/०८/२०१७- अन्वये अर्जदारांनी भरणा केली आहे. तसेच भविष्यात सदर रकमेबाबत काही तफावत निघाल्यास नियमानुसार वाढीव रक्कम भरणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

संदर्भाधीन पत्रासोबत प्राप्त झालेल्या अभिन्यास प्रस्तावाची छाननी केली असता अभिन्यास नकाशे सर्वसाधारणपणे योग्य दिसून येतात. सबब खालील अटींवर अभिन्यासास तात्पुरत्या स्वरुपाची रहिवास प्रयोजनार्थ मंजुरीसाठी शिफारस करण्यात येत आहे.

Scanned by CamScanner

अटी व शर्ती :-

१. अभिन्यासातील सर्व भूखंडांचा वापर हा रहिवास प्रयोजनासाठीच अनुज्ञेय राहील.

२. प्रत्यक्ष जागेवर सीमांकन केलेल्या अभिन्यासातील भूखंडांचे क्षेत्र विकास नियंत्रण नियमान्वये अनुज्ञेय क्षेत्रानुसार असणे आवश्यक आहे.

३. प्रत्यक्ष जागेवर सीमांकन करताना अभिन्यासातील सर्व रस्त्यांची रुंदी अभिन्यासात नमूद रुंदी प्रमाणे जागेवर असणे आवश्यक आहे.

४. अभिन्यासाला तात्पुरती मंजुरी मिळाल्यावर अभिन्यासाखालील जमिनीची मोजणी करुन घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील. अभिन्यासातील सर्व भूखंडांचे, रस्ते व खुली जागा तसेच सुविधा भूखंड (Amenity Plot) यांचे प्रत्यक्ष जागेवर भूमि अभिलेख विभागामार्फत सीमांकन करुन त्यांची रितसर मोजणी भूमि अभिलेख विभागाकडून करुन घेण्यात यावी. मोजणीप्रमाणे तयार होणाऱ्या सीमांकित अभिन्यासास अंतिम मंजुरी घेणे बंधनकारक राहील. सदर अंतिम मंजुरी प्राप्त करुन घेतल्याशिवाय रेखांकनानुसार भूखंडांचे व इतर जागांचे ७/१२ उतारे तयार करण्यात येऊ नयेत. तसेच सदर अंतिम मंजुरी प्रदान केल्याशिवाय भूखंडांची विक्री करता येणार नाही व बांधकाम परवानगी अनुज्ञेय राहणार नाही. सदर अंतिम मंजुरी प्राप्त करुन घेतल्यानंतर भूखंडावर कोणतीही बांधकाम परवानगी प्राप्त करण्यासाठी संबंधित भूखंडाचा मोजणी नकाशा अर्जासोबत सादर करणे आवश्यक राहील. अभिन्यास मंजुरीचे आदेशात त्यानुसार स्पष्टता करणे आवश्यक आहे.

५. सीमांकन करताना लगतच्या मंजूर अभिन्यासातील पोहोच रस्त्यांची अभिन्यासातील रस्त्यांशी संलग्नता/जुळवणी करुन घेणे आवश्यक राहील. त्यात तफावत असल्यास अभिन्यासास सुधारित मंजुरी घेणे आवश्यक राहील. मंजूर रेखांकनात पूर्वपरवानगीशिवाय कोणताही बदल करता येणार नाही.

६. अभिन्यासातील जमिनीलगत महसूल विभागाने पूर्वी बिनशेती परवानगी दिलेली असल्यास, त्यातील पोहोच रस्त्यांशी योग्य तो समन्वय साधणे आवश्यक राहील.

७. विषयांकित अभिन्यासातील लगतच्या जमिनींना लागून असलेले रस्ते सदर लगतच्या जमिनींच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना जोडण्यासाठी व त्याअन्वये वापरासाठी कायमस्वरुपी मोकळे ठेवणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

८. विषयांकित जमिनीच्या मालकी हक्काबाबत व इतर हक्कांबाबत/इतर अधिकारांबाबत पडताळणी करण्याची जबाबदारी महसूल विभागाची राहील. तसेच रेखांकनात दर्शविल्याप्रमाणे विषयांकित जमिनीस अधिकृत पोहोच मार्ग असल्याची महसूल विभागाने खात्री करावी. त्याबाबत भविष्यात कोणताही वाद/अडचण उद्भवल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहील.

९. विषयांकित जमीन संपादनाखाली येत नाही याची महसूल विभागाने खात्री करावी.

१०. प्रस्तावासोबतच्या कागदपत्रांच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिले आहेत. सदर कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत/विधीग्राह्यतेबाबत जमीनमालक/विकास अधिकारपत्रधारक, संबंधित वास्तुविशारद/अभियंता/ सल्लागार अभियंता इ. जबाबदार राहतील.

११. सदरहू अभिन्यासास तांत्रिक मंजुरीची शिफारस ही प्रकरणासोबत अर्जदाराने सादर केलेल्या भूमि अभिलेख विभागाकडील मोजणी नकाशाच्या हद्दी व ७/१२ उताऱ्यानुसारचे क्षेत्र ग्राह्य धरुन करण्यात आली आहे. सदर जमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यानुसारचे ग.नं.१५२/१,१५२/२,१५२/३ व १५२/४ व मोजणी नकाशानुसारचा स.नं.१५२ यात तफावत आहे. याबाबत आवश्यक त्या कागदपत्रांची खातरजमा महसूल विभागाच्या स्तरावरुन करण्यात यावी. तसेच विषयांकित जमिनीच्या हद्दी,क्षेत्र,स्थान,आकार, मालकी हक्क, पोहोच रस्ता,वहिवाट,भोगवटादार,वापर इ.बाबत काही वाद असल्यास अथवा उद्‌भवल्यास त्यांचे निराकरण करण्याची जबाबदारी सर्वस्वी अर्जदाराची राहील. अभिन्यासाखालील जमिनीच्या क्षेत्रात तफावत आढळल्यास प्रस्तुत शिफारस तात्काळ रद्द समजण्यात येईल. प्रस्तावित विकासामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचा व हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहील. तसेच लगतच्या/आजुबाजूच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारावर राहील. अशा परिस्थितीत प्रस्तुत शिफारस रद्द समजण्यात येईल व जागेवरील परिस्थितीनुसार अभिन्यास सुधारित करुन घेणे संबंधितांवर बंधनकारक राहील. अभिन्यास मंजुरीचे आदेशात त्यानुसार स्पष्टता करणे आवश्यक आहे.

Scanned by CamScanner

१२. अभिन्यासाखालील जमिनीची पुढील कोणतीही उपविभागणी अवैध ठरेल. त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या सुधारित विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.

१३. अभिन्यासातील कोणत्याही भूखंडाचे सक्षम अधिका-याच्या पूर्वपरवानगीशिवाय विभाजन करता येणार नाही.

१४. अभिन्यास नकाशात दर्शविलेले सर्व अंतर्गत रस्ते व खुली जागा सार्वजनिक बांधकाम विभाग/ संबंधित नियोजन प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरण यांचे निर्देशानुसार विकसित करुन खुल्या जागेस कुंपणभित बांधून स्थानिक प्राधिकरणाच्या ताब्यात पुढील देखभालीसाठी नाममात्र रुपये १/- शुल्कावर हस्तांतरीत करण्यात यावी. त्यानुसार स्थानिक प्राधिकरणाकडे ताबा दिल्याशिवाय कोणत्याही भूखंडाची विक्री करण्यात येऊ नये. सर्व रस्ते पक्क्या स्वरुपात व रहदारीला योग्य होतील अशा स्वरुपात तयार करणे आवश्यक आहे.

१५. अभिन्यासातून जाणा-या सर्व रस्त्यांखालील जमिनीचे क्षेत्र ग्रामपंचायतीकडे नाममात्र रुपये १/- या शुल्कावर हस्तांतरीत करण्यात यावे.

१६. अभिन्यासातील जमिनीचे अर्जदाराने स्वखर्चाने सपाटीकरण करणे आवश्यक आहे.

१७. अभिन्यासातील रस्ते/गटारी प्रत्यक्ष जागेवर विकसित करुन स्थानिक प्राधिकरणाचे ताब्यात दिल्याशिवाय कोणत्याही भूखंडाची विक्री करण्यात येऊ नये.

१८. अभिन्यासातील रस्ते, पाणी,वीज व गटारी इ. प्राथमिक सार्वजनिक सुविधा विकसनकर्त्यांने स्वखर्चाने भूखंडधारकांना उपलब्ध करुन देणे बंधनकारक राहील.

१९. अभिन्यासातील भूखंडांना पाणीपुरवठा व सांडपाण्याच्या निच-याची योग्य ती व्यवस्था करण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील. पोहोच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ते व इतर पायाभूत सुविधांची तरतूद अर्जदाराने करणे आवश्यक असून ती पुरेशी व आवश्यक निकषांनुसार करण्याबाबत अर्जदाराकडून **रु.१००/- चे मुद्रांक पेपरवर महसूल विभागाने प्रतिज्ञापत्र प्राप्त करुन घ्यावे.**

२०. अभिन्यासाखालील जागेत झाडे असल्यास सक्षम प्राधिका-याच्या परवानगीशिवाय तोडू नये.

२१. अभिन्यासाच्या जागेतून उच्च/कमी दाबाची विद्युत वाहिनी जात असल्यास ती/त्या रस्त्याचे कडेने स्वखर्चाने हटवून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील. त्याप्रमाणे अर्जदाराने विद्युत वाहिनी रस्त्याचे कडेने हटवून घेतली असल्याबाबत अभिन्यास मंजुरीची परवानगी देणेपूर्वी आपल्या स्तरावर खात्री करुन घेण्यात यावी. विद्युत वाहिनी रस्त्याचे कडेने हटविल्याशिवाय अभिन्यासाखालील भूखंडांची विक्री अथवा विकास करता येणार नाही. **महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी मर्यादित (महावितरण)/ महाराष्ट्र राज्य विद्युत पारेषण कंपनी मर्यादित (महापारेषण) यांचा ना-हरकत दाखला प्राप्त करुन घेतल्यानंतरच अभिन्यास मंजुरीचे आदेश पारित करण्यात यावेत.**

२२. विषयाधीन अभिन्यासाखालील जमिनीतून नाला वा तत्सम नैसर्गिक प्रवाह जात असल्यास अथवा पावसाळी नैसर्गिक पाण्याचा प्रवाह अस्तित्वात असल्यास पाण्याचे सदरचे नैसर्गिक स्त्रोत बंद होणार नाहीत व त्यांना अडथळे येणार नाहीत अथवा ते बुजवले जाणार नाहीत यासाठी आवश्यक त्या उपाययोजना करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक असून त्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहील. त्याअनुषंगाने याबाबतची खातरजमा महसूल विभागाचे स्तरावरुन करण्यात यावी. असे नैसर्गिक स्त्रोत बंद केल्यास अथवा त्यास अडथळा येईल असे बदल आढळल्यास प्रस्तुत शिफारस रद्द समजण्यात यावी. अभिन्यास मंजुरीचे आदेशात त्यानुसार स्पष्टता करणे आवश्यक आहे.

२३. विषयांकित जमिनीस लगतच्या मंजूर अभिन्यासामधून पोहोच रस्ते उपलब्ध होत आहे. सदर पोहोच रस्त्यांचे अनुषंगाने काही वाद असल्यास अथवा उद्भवल्यास त्यांचे निराकरण करण्याची जबाबदारी सर्वस्वी अर्जदाराची राहील. तसेच लगतच्या/आजुबाजूच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारावर राहील. अशा परिस्थितीत प्रस्तुत शिफारस तात्काळ रद्द समजण्यात येईल व जागेवरील परिस्थितीनुसार अभिन्यास सुधारित करुन घेणे संबंधितांवर बंधनकारक राहील.

२४. संबंधित पाटबंधारे विभागाचा बिनशेती परवानगीकामी नाहरकत दाखला घेण्यात यावा.

२५. स्थानिक प्राधिकरण या नात्याने मौ.वलवाडी ग्रामपंचायतीचा नाहरकत दाखला घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

Scanned by CamScanner

२६. प्रस्तुत अभिन्यासामुळे लगतच्या जमिनींची वहिवाट बंद झाल्याबाबत भविष्यात तक्रार [illegible] सदरची शिफारस रद्द समजण्यात यावी. अशा परिस्थितीत वस्तुस्थितीनुरुप अभिन्यास सं[illegible] घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

२७. रेखांकनातील खुली जागा ही प्रत्यक्ष जागेवर एकूण क्षेत्राच्या किमान १०% एवढया क्षेत्राची अ[illegible] पाहिजे व ती कायम खुली (Open to Sky) ठेवण्यात यावी. सदर जागेचा उपयोग बगीचा, खेळ[illegible] मैदान, मनोरंजनाचे मैदान अशा स्वरुपात करण्यात यावा. प्रस्तुत अभिन्यासात खुल्या जागेचे क्षे[illegible] २०९२.८१ चौ.मी. दर्शविले असून त्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर सदर क्षेत्र असणे आवश्यक आहे. तसेच रेखांकनात दर्शविलेले सुविधा भूखंडाचे क्षेत्र एकूण क्षेत्राच्या १०% एवढ्या क्षेत्राचे असले पाहिजे व ते Amenity Space अंतर्गत अनुज्ञेय प्रयोजनासाठीच अनुज्ञेय राहील. प्रस्तुत अभिन्यासात सदर क्षेत्र २०८१.८३ चौ.मी. दर्शविले असून त्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर सदर क्षेत्र असणे आवश्यक आहे.

२८. विषयांकित प्रकरणी अर्जदाराने सादर केलेली कागदपत्रे, नमूद माहिती, स्वाक्षऱ्या ही वस्तुस्थितीशी विसंगत,माहिती दडवणारी,असत्य, चुकीची किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास सदरची शिफारस तात्काळ रद्द समजली जाईल. त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार, जमीनधारक/विकास अधिकारपत्रधारक, वास्तुविशारद/अभियंता/सल्लागार अभियंता यांची राहील. अभिन्यास मंजुरीचे आदेशात त्यानुसार स्पष्टता करणे आवश्यक आहे.

२९. विषयांकित जमिनीवर अस्तित्वातील बांधकामे असल्यास ती स्वखर्चाने काढून टाकणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

३०. विषयांकित जमिनीसंदर्भात पूर्वसंदर्भ/ न्यायालयीन संदर्भ असल्यास त्याची पडताळणी महसूल विभागा करावी.

३१. १:५ पेक्षा जास्त उतार (Gradient) असलेल्या भूखंडावर कोणतेही बांधकाम अनुज्ञेय होणार नाही.

३२. महसूल विभागाकडील आदेशातील नमूद विहित मुदतीत अर्जदाराने बिनशेतीकडे उपयोग न केल्यामुळे व त्या अन्वये बिनशेती परवानगी रद्द झाल्यास, त्यानंतर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी लागू असलेल्या नियमांच्या व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व सदर बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

३३. विषयांकित अभिन्यासाखालील जमीन ही गोंदूर विमानतळ परिघक्षेत्र नकाशानुसार उक्त विमानतळाच्या परिघक्षेत्रात अंतर्भूत होत असल्याने अर्जदाराने भारतीय विमानतळ प्राधिकरणाकडील ना-हरकत दाखला प्राप्त करुन घेणे आवश्यक आहे.

३४. विषयांकित अभिन्यासासाठी लगतचे स.नं.१५० भाग व स.नं.१५१ या अभिन्यासांमधील रस्ते पोहोच रस्ते म्हणून विचारात घेतलेले असल्याने प्रथम सदर स.नं.१५० भाग व स.नं.१५१ करिताचे अभिन्यास मंजूर होऊन सदर जमिनी बिनशेतीकडे वर्ग झाल्या असल्याबाबत महसूलस्तरावरुन पडताळणी व खातरजमा होणे आवश्यक असून त्यानंतरच विषयांकित प्रकरणी अभिन्यास मंजुरीचे आदेश पारित करणेबाबतची कार्यवाही करावी.

३५. विषयांकित स.नं.१५२/१,१५२/२,१५२/३ व १५२/४ या जमिनींचे मालक स्वतंत्र /वेगवेगळे आहेत. उक्त जमिनींच्या संयुक्त विकासाबाबत जमीनधारकांनी रु.१००/- चे मुद्रांकपेपरवर प्रतिज्ञापत्र /बंधपत्र सादर केले आहे. (छायाप्रत सोबत जोडली आहे.) सदर प्रतिज्ञापत्र/बंधपत्र सर्व संबंधितांवर बंधनकारक राहील. तसेच स्वतंत्र जमीनधारक असल्याने संयुक्त विकासाच्या अनुषंगाने महसूल विभागाकडील आवश्यक कार्यवाही महसूल विभागाने करणे आवश्यक आहे.

३६. प्रस्तुत मंजुरीची शिफारस एक वर्षाकरीता वैध राहील. त्यानंतर अर्जदारांनी नियमानुसार मुदतवाढ घेणे बंधनकारक राहील.

३७. विषयांकित स.नं.१५२ चे सातबारा उताऱ्यांनुसार १५२/१,१५२/२,१५२/३ व १५२/४ असे चार पोटहिस्से झाले आहेत. तथापि, त्यानुसार मोजणी नकाशावर पोटहिस्से झालेले नाहीत. त्याबाबत अर्जदार यांनी रु.१००/- चे मुद्रांकपेपरवर प्रतिज्ञापत्र दाखल केले आहे. त्यात नमूद आहे की स.नं.१५२ चे एकूण क्षेत्र व अंतिम सीमा एकच आहे सबब त्याबाबत महसुलस्तरावरुन पडताळणी व खातरजमा होणे आवश्यक असून त्यानंतरच अभिन्यास मंजुरीचे आदेश पारित करणेबाबतची कार्यवाही करावी.

Scanned by CamScanner

३८. उपअधीक्षक, भुमि अभिलेख, धुळे यांचे पत्र क्र.९१७/२०१७ दि.०८.०५.२०१७ अन्वये दोन किंवा दोन पेक्षा जास्त गट किंवा हिस्से यांचा एकच अभिन्यास करतांना महसूल अधिनियम, १९६९ कलम ११ अन्वये प्रथम सामिलीकरणाची कार्यवाही करणे आवश्यक राहील.

३९. स.नं.१५३/३ चे ७/१२ उताऱ्यावर "नोटीस ऑफ लिज पेंडन्सी" असा पेन्सिलीने शेरा नमूद आहे. सबब याबाबत महसूलस्तरावरुन पडताळणी व खातरजमा होणे आवश्यक असून त्यानंतरच अभिन्यास मंजुरीचे आदेश पारित करणेबाबतची कार्यवाही करावी.

४०. शासन निर्णयानुसार विकास शुल्क भरणे अर्जदार/जमीनमालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

शिफारस केलेल्या नकाशाची एक प्रत, मालकी हक्काचे उतारे, मोजणी नकाशा ठेवून मंजुरीची शिफारस केलेल्या तात्पुरत्या रेखांकन नकाशांच्या ०५ प्रती सोबत पाठविण्यात येत आहे.

सोबत :- वरीलप्रमाणे.

देवरे/प्राफोर्म

नगर रचनाकार,
धुळे

Scanned by CamScanner