सत्यमेव जयते
महाराष्ट्र शासन

नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग,
जळगाव शाखा.

जुने बी. जे. मार्केट, डी हॉल, २ रा मजला, जळगाव दूरध्वनी क्र. ०२५७-२२२९०५९ Email:adtp_jalgaon@rediffmail.com

जा.क्र. **सुधा.तात्पु.अभिन्यास**/मौजे पारोळा, ता. पारोळा/ग.नं. ६० व इतर/ससं-जळ/ १३६० जळगाव दि. २९ .०४.२०२२
प्रति,

मुख्याधिकारी, नगर परिषद - पारोळा

विषय :- मौजे पारोळा शिवारातील **ता. पारोळा** येथील **गट नं. ६० + ६१ + ६२ + ६३+ ९७/१ + ९७/२ (गट नं. ६० चे क्षेत्र ४०३००.०० चौ.मी. + गट नं. ६१ चे क्षेत्र ७१००.०० चौ.मी. + गट नं. ६२ चे क्षेत्र ७२००.०० चौ.मी. + गट नं. ६३ चे क्षेत्र १२७००.०० चौ.मी. + गट नं. ९७/१ चे क्षेत्र ११९००.०० चौ.मी. + गट नं. ९७/२ चे क्षेत्र १२१००.०० चौ.मी. = एकूण क्षेत्र ९०५००.०० चौ.मी.)** मधील जमिनीवर **रहिवास** प्रयोजनार्थ **सुधारित** अभिन्यासास **तात्पुरती** (Tentative) मंजूरी बाबत.

संदर्भ :- १) आपले कार्यालयाचे पत्र क्र. नपा/नगर रचना/ग.नं.६० व इतर/ता.मंजुरी/५३१, दि. २१.०३.२०२२.
२) संबंधीत जागेचे मालक (मे.अनमोल छोरिया ॲन्ड असोसिएटस् तर्फे भागीदार अनमोल छोरिया) यांनी दि. १९.०४.२०२२ रोजी सादर केलेले दुरुस्त नकाशे.

मौजे पारोळा शिवारातील ता. पारोळा येथील गट नं. ६० + ६१ + ६२ + ६३+ ९७/१ + ९७/२ (गट नं. ६० चे क्षेत्र ४०३००.०० चौ.मी. + गट नं. ६१ चे क्षेत्र ७१००.०० चौ.मी. + गट नं. ६२ चे क्षेत्र ७२००.०० चौ.मी. + गट नं. ६३ चे क्षेत्र १२७००.०० चौ.मी. + गट नं. ९७/१ चे क्षेत्र ११९००.०० चौ.मी. + गट नं. ९७/२ चे क्षेत्र १२१००.०० चौ.मी. = एकूण क्षेत्र ९०५००.०० चौ.मी.) ही जागा पारोळा शहराच्या मंजूर विकास योजना नुसार आ.क्र. २८, (व्हेजीटेबल मार्केट) या आरक्षणाने तसेच मध्य बाजुस (पुर्व-पश्चिम) २४.० मी. दक्षिण-मध्य बाजुस (उत्तर-दक्षिण) १५.० मी. रुंद व उत्तर-पुर्व बाजुस (पुर्व- पश्चिम) १२.० मी. रुंद अशा विकास योजना तीन विकास रस्त्याने अंशतः बाधीत होत असून उर्वरित जागेवर रहिवास वापर अनुज्ञेय आहे.

संदर्भाधीन पत्रासोबत प्राप्त झालेल्या विषयांकित **सुधारित** अभिन्यासाची छाननी केली असता सदर नकाशे सर्वसाधारणपणे नियमानुसार दिसून येतात. सबब, खालील अटींवर रहिवास प्रयोजनार्थ **अभिन्यासास सीमांकनासाठी तात्पुरत्या (Tentative)** मंजुरीची शिफारस करण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती :-

१) अभिन्यासातील रस्ते, गटारी, जलवाहिन्या, छोटे पुल, मोठे पुल, रस्त्यालगतचे पथदिवे इत्यादी सुविधा मुख्याधिकारी, नगरपरिषद यांचे समाधान होईल असे विकसित करुन ते नगरपरिषदेडे सुपूर्द करण्याची जबाबदारी जमीनधारक / अभिन्यासधारक यांची राहील.

२) अ.क्र. १ मधील सुविधा मुख्याधिकारी, नगरपरिषद यांनी विकसित करावे अशी जमीनधारकाची इच्छा झाल्यास जमीनधारकांकडून सदर कामाचा अंदाजपत्रकीय खर्च अग्रीम रक्कम म्हणून जमा/वसूल करणे आवश्यक राहील.

३) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार अभिन्यासातील खुल्या जागेबाबत आवश्यक ते प्रतिज्ञापत्र नगरपरिषदेने आपले स्तरावर प्राप्त करणे आवश्यक राहील.

४) अर्जदाराने मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे संबंधित भूमी अभिलेख विभागाकडून सीमांकित आखणी (Demarcation) करावी. जागेवर आखणी करताना आजुबाजूच्या मंजूर अभिन्यासातील रस्ते तसेच विद्यमान रस्ते आणि प्रस्तुत अभिन्यासातील रस्ते यांचा जागेवर समन्वय साधावा. तसेच भूखंड क्षेत्रात व जुळवणीत तफावत असल्यास सुधारित मंजूरी घेणे आवश्यक राहील.

५) जागेवर प्रत्यक्ष आखणीप्रमाणे तयार केलेला सीमांकित अभिन्यास अंतिम मंजुरीसाठी या कार्यालयास सादर करावा.

६) प्रत्यक्ष जागेवर सीमांकन करताना अभिन्यासातील सर्व रस्त्येांची रुंदी अभिन्यासात नमूद रस्त्याचे रुंदी प्रमाणे जागवेर असणे आवश्यक आहे.

७) सीमांकन करताना लगत मंजूर अभिन्यासातील पोहोच रस्त्यांची अभिन्यासातील रस्त्यांशी जुळवणी करुन घेणे आवश्यक राहील.

८) प्रत्यक्ष जागेवर सीमांकन केलेल्या अभिन्यासातील भूखंडाचे क्षेत्र एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावलीतील अनुज्ञेय क्षेत्राप्रमाणे असणे आवश्यक आहे.

९) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमातील तरतुदीनुसार आवश्यक ते विकास शुल्क नगरपरिषदेने आपले स्तरावर वसूल करावे.

१०) सदर अभिन्यासास देण्यात आलेली परवानगी ही, परवानगी दिल्यापासून एक वर्ष कालावधीसाठी वैध राहील. तद्नंतर त्यास नियमानुसार मुदतवाढ घेणे बंधनकारक राहील. एकूण कालावधी हा मंजुरीपासून ४ वर्षापेक्षा जास्त असणार नाही. तसेच सदर मुदतवाढीवेळी अंमलात असलेल्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदीनुसार अभिन्यास सुसंगत असणे आवश्यक आहे.

११) सदरहू जमिनीतून विद्युतवाहिनी जात असल्यास त्याबाबत महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनीचा/महाराष्ट्र राज्य विद्युत पारेषण कंपनीचा विनशेती कामी ना-हरकत दाखला आपले स्तरावर प्राप्त करुन घेणे आवश्यक राहील. तसेच सदर विद्युतवाहिनी रस्त्याचे कडेने/ आवश्यकतेनुसार सुरक्षित अंतरावर स्थलांतरीत करणे आवश्यक राहील. त्यानंतरच बिनशेती आदेश पारित करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

१२) खुल्या जागेचे क्षेत्र एकुण रेखांकनातील क्षेत्राच्या १०% इतके क्षेत्र किमान राहिले पाहिजे व ती जागा कायम खुली ठेवण्यात आली पाहिजे. प्रचलित एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. ३.४.२ नुसार, रेखांकन/विकास परवानगी मंजुर झाल्याबरोबर त्यामधील मनोरंजनात्मक खुल्या जागेची (Recreational Open Space) मालकी ही तेथे राहणारे रहिवासी / धारक यांच्या सोसायटीच्या नावे आपोआप निहीत (vest) होईल. अशी सोसायटी स्थापन झाली नसल्यास विकासकाने सदर खुली जागा भविष्यात सोसायटीला रुपये १/- या किंमतीत हस्तांतरीत करणे बंधनकारक आहे. सदर मनोरंजनात्मक खुल्या जागेची विक्री करता येणार नाही. तसेच कोणासही भाडेपट्टयाने हस्तांतरीत अथवा वाटप करता येणार नाही. सदर मनोरंजनात्मक खुल्या जागेच्या वापराबाबत नियमांचा भंग होत असल्याचे निदर्शनास आल्यास संबंधीत प्राधिकरण हे सदर खुली जागा "निव्वळ देखभालीकरिता " स्वत:चे ताब्यात घेवू शकेल. मात्र असे करण्यामुळे सदर जागेची मालकी ही संबंधीत प्राधिकरणास प्राप्त होणार नाही. मालकी हक्क उता-यावर सोसायटीचे नांव कायम स्वरुपी राहील. अशा प्रकारे ताब्यात घेतलेली जागा संबंधीत प्राधिकरण अन्य कोणासही भविष्यात हस्तांतरीत / वाटप करु शकणार नाही.

१३) अभिन्यासाखालील जमिनीलगत महसूल स्तरावर पूर्वी बिनशेती मंजुरी दिलेली असल्यास, त्यातील पोहोच रस्त्यांशी योग्य तो समन्वय साधणे आवश्यक राहील.

१४) अभिन्यासातील सर्व भूखंडांचा वापर (खुल्या जागेसाठी राखून ठेवलेल्या भूखंडाव्यतिरिक्त तसेच सुविधा क्षेत्राचा भूखंडाव्यतिरिक्त) रहिवास प्रयोजनासाठीच करावा. अभिन्यासातील कोणत्याही भूखंडाचे सक्षम प्राधिकाऱ्याचे पूर्वमंजुरी शिवाय विभाजन करता येणार नाही.

१५) मालकी हक्क व इतर संबंधित प्राप्त झालेली कागदपत्रे दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास सदरची शिफारस आपोआप रद्द समजण्यांत येईल. मालकी हक्क, हद्द, क्षेत्र अपेक्षित पोहोच रस्ता याबाबत भविष्यात काही वाद उपस्थित झाल्यास सदरची शिफारस रद्द समजण्यात येईल.

१६) अभिन्यासातील भूखंडांना पाणी पुरवठा व सांडपाण्याच्या निच-याची योग्य ती व्यवस्था करण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहील.

१७) अभिन्यासातील रस्ते / गटारी प्रत्यक्ष जागेवर विकसित करुन स्थानिक प्राधिकरणाचे ताब्यात देणे आवश्यक आहे.

१८) अभिन्यासाखालील जागेत झाडे असल्यास विना परवानगी तोडू नये.

१९) अभिन्यासामध्ये दर्शविलेले रस्ते, विद्युतीकरण सार्वजनिक बांधकाम विभाग/ नियोजन प्राधिकरणाचे निर्देशाप्रमाणे विकसित करुन संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाच्या ताब्यात पुढील देखभालीसाठी नाममात्र रु.१/- या मोबदल्यात हस्तांतरीत करावे.

२०) मालकी हक्काबाबत पडताळणी करण्याची जबाबदारी नगरपरिषदेची राहील. सुधारित अभिन्यासास मंजुरी देण्यापूर्वी जमीनधारकांच्या स्वाक्षरीची खातरजमा आपले स्तरावर करणे आवश्यक राहील.

२१) सनद मंजुरीपूर्वी सीमांकित अभिन्यासास या कार्यालयाकडून मंजुरी घेणे अर्जदार यांना बंधनकारक आहे.

२२) विषयांकित जमिनींचे जमीनधारक वेगवेगळे असून त्या अनुषंगाने संयुक्त विकासाबाबतचे (Joint Development) प्रतिज्ञापत्र अंतिम मंजुरी देणेपुर्वी आपलेस्तरावर प्राप्त करुन घेणे आवश्यक राहील. तसेच सदर प्रतिज्ञापत्राची खातरजमा आपलेस्तरावर करणे आवश्यक राहील.

२३) सदरहू अभिन्यासास तांत्रिक मंजुरीची शिफारस प्रकरणासोबत अर्जदाराने सादर केलेल्या भूमी अभिलेख विभागाकडील मोजणी नकाशा व ७/१२ उता-यानुसारचे क्षेत्र ग्राहय धरुन करण्यात आली आहे.

२४) सदर रेखांकनाला अंतिम सीमांकित मंजुरी दिल्याशिवाय,रेखांकनानुसार भूखंडांचे व इतर ७/१२ उतारे तयार करण्यात येऊ नयेत.

२५) सदर प्रस्तावित अभिन्यासाच्या अनुषंगाने भविष्यात काही वाद निर्माण होणार नाही, याची जमीनधारकांनी खबरदारी घेणे बंधनकारक राहील. भविष्यात वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदाराची राहील.

२६) महाराष्ट्र शासनाच्या वन विभागाच्या वृक्ष लागवड या अभियानाचे उद्दिष्ट साध्य करण्याच्या हेतूने सामाजिक बांधिलकी म्हणून अर्जदार यांनी प्रस्तावित अभिन्यासातील रस्त्याच्या दुर्तफा व खुल्या जागेत प्रती हेक्टरी किमान १०० वृक्षांची लागवड करणे बंधनकारक राहील.

२७) स्थावर मालमत्ता नियम आणि विकास कायदा-२०१६ च्या तरतुदीनुसार आवश्यकता असल्यास विकासकाने The Maharashtra Regulatory Authority (MAHARERA) कडे अभिन्यासाची नोंद केल्याशिवाय अभिन्यासाची जाहिरात करु नये किंवा अभिन्यासातील भूखंडांच्या विक्रीबाबतची कोणतीही कार्यवाही करु नये.

२८) सदर अभिन्यास नकाशामध्ये गणितीय चुका असल्यास त्यास संबंधित वास्तुविशारद / सल्लागार अभियंता व अर्जदार जबाबदार राहतील.

२९) सदरहू जागेच्या ७/१२ उता-या नुसार अभिन्यास नकाशावर असलेल्या सर्व मालकांची / सहमालकांची स्वाक्षरीची खातरजमा अंतिम मंजुरी देणेपुर्वी आपलेस्तरावर करणे आवश्यक राहील. सदर स्वाक्ष-या हया खोटे आढळल्यास सदरची दिलेली सुधारित अभिन्यासाची शिफारस रद समजण्यात यावी.

३०) सदरहू जागा पुर्व बाजुस राज्य मार्ग (रा.मा.क्र.०१) या रस्त्यास सन्मुख स्थित आहे. सदर रस्त्याची विद्यमान रुंदी, प्रस्तावित रुंदीकरण, वर्गीकरण, सेवा रस्ता, इमारत रेषा व नियंत्रण रेषा इ. बाबतीत तसेच सदर रस्त्याच्या श्रेणीत वाढ होत असल्यास अभिन्यासास अंतिम मंजुरी व बिनशेती परवानगी देणेपूर्वी सार्वजनिक बांधकाम विभागाचा /संबंधीत विभागाचा ना-हरकत दाखला आपले स्तरावर प्राप्त करणे आवश्यक राहील. सदर दाखल्यानुसार अभिन्यासात काही बदल होत असल्यास सुधारित अभिन्यास मंजूर करुन घेणे अर्जदार यांना आवश्यक राहील.

३१) सदरहू जागेलगत नाला असल्यास संबंधीत विभागाचे अंतिम मंजुरी देणेपुर्वी ना-हरकत दाखला आपलेस्तरावर प्राप्त करणे आवश्यक राहील.

३२) सदर जागा नाल्यालगत असल्यास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने योग्य उंचीची व रुंदीची संरक्षण भिंत बांधणे आवश्यक राहील व अंतिम मंजुरी देणेपुर्वी त्याची खातरजमा नगर परिषदेच्या स्तरावर करणे आवश्यक राहील.

३३) सदरहू विषयांकित गट नं. ६० मध्ये मंजुर विकास योजनेनुसार आ.क्र. २८, व्हेजीटेबल मार्केट (Vegetable Market) या आरक्षणाने बाधित होणारे क्षेत्र अंतिम मंजुर देणेपुर्वी जागेवर व्यवस्थीत सोडले असल्याबाबतची खातरजमा आपलेस्तरावर करणे आवश्यक राहील.

३४) सदर अभिन्यासातुन जाणा-या मध्य बाजुस (पुर्व-पश्चिम) २४.० मी. दक्षिण-मध्य बाजुस (उत्तर-दक्षिण) १५.० मी. रुंद व उत्तर-पुर्व बाजुस (पुर्व- पश्चिम) १२.० मी. रुंद अशा तीन विकास योजना रस्त्यांचा १०% खुल्या जागेत फायदा / सवलत घेतल्याने त्याचा कोणताही मोबदला जमीन मालकास मिळणार नाही. सदरहू विकास योजना खालील दोनही रस्त्याचे क्षेत्र रुपये १/- नाममात्र मूल्यावर स्थानिक प्राधिकरणास अर्जदार / जमीन मालक यांनी नगर परिषदेस हस्तांतरीत करणे आवश्यक राहील.

३५) सदरहू जागेतून नाला, नदी किंवा नैसर्गिक पाण्याचा प्रवाह जात असल्यास तो बंद करण्यात येवू नये. तसेच त्यातील पाण्याचा निचरा योग्य प्रकारे होईल, याबाबत खातरजमा / तजवीज करणेची जबाबदारी अर्जदारांची राहील.

३६) मालकी हक्क, हद्द, क्षेत्र, अपेक्षित पोहोच रस्ता या बाबत भविष्यात काही वाद उपस्थित झाल्यास दिलेली परवानगी ही रद्द समजण्यात येईल.

३७) जमीन मालकांच्या स्वाक्षरीची व मालकी हक्काबावत खातरजमा आपल्या स्तरावर करणे आवश्यक राहील.

३८) प्रस्तावाखालील क्षेत्र १००००.०० चौ.मी पेक्षा जास्त असल्यामुळे एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील विनिमय क्र. १३.४.१ नुसार **Gray Water Treatment Recycling and Reuse Plant** ची तरतूद करणे आवश्यक आहे. सदर प्लान्ट सुविधा क्षेत्रामध्ये अनुज्ञेय असून त्यानुसार सुविधा क्षेत्रामध्ये त्यासाठी (१०.० मी. x १०.० मी.) १००.०० चौ.मी. व भुखंड क्र. १९१ मध्ये १५०.५० चौ.मी. क्षेत्र दर्शविण्यात आले आहे. उक्त नियमावलीतील विनियम क्र.१३.४ व १३.४.१ मधील तरतुदी अटी /शर्ती जमीनधारक/ सर्व संबंधितांवर बंधनकारक राहील.

३९) प्रस्तावाखालील २ हे.०० आर पेक्षा जास्त असल्यामुळे एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र.३.६ नुसार विद्युत उपकेंद्र करीताची तरतूद अभिन्यास नकाशावर दर्शविली आहे. याबाबत संबंधित स्थानिक सक्षम प्राधिकाऱ्यांना आपले स्तरावरुन अवगत करणे आवश्यक आहे. सदर भूखंडाची विक्री करता येणार नाही.

४०) या कार्यालयाने यापुर्वी पत्र क्र. ९४४, दि. १६.०३.२०२२ अन्वये रहिवास प्रयोजनार्थ तात्पुरत्या अभिन्यासास मंजुरीची केलेली शिफारस निष्प्रभावित करण्यात येत आहे.

४१) या कार्यालयाने यापुर्वी पत्र क्र. ९४४, दि. १६.०३.२०२२ अन्वये अभिन्यासास मंजुरीची केलेली असून त्यातील एकही भुखंड गहाण, तारण, खरेदी-विक्री व्यवहार केला नसल्याबावतचे प्रतिज्ञापत्र अर्जदार यांनी सादर केलेले आहे. (सोबत छायांकित प्रत) सबब, अंतिम मंजुरी देणेपुर्वी सदर प्रतिज्ञापत्राची व त्यावरील सहयांची खातरजमा आपलेस्तरावर करणे आवश्यक राहील.

४२) महसुल अधिनियमावलीतील कलम-४२अ मधील सुधारणा विचारात घेता प्रकरणी नागरी क्षेत्रातील जागा असल्याने त्यास बिनशेतीची आवश्यकता नाही. मात्र महसुल विभागामार्फत भोगवटादार बाबत विनिश्चिती करुन घेणे अभिप्रेत आहे. त्यानुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

४३) सदरहू प्रकरणात **सुधारित अभिन्यासास सीमांकनासाठी तात्पुरत्या (Tentative)** मंजुरीची शिफारस करताना अर्जदाराने प्रकरणासोबत दाखल केलेली मालकी हक्काची कागदपत्रे ग्राहय धरण्यात आली आहेत. सदर कागदपत्रे भविष्यात दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास सदरची **सुधारित अभिन्यासास सीमांकनासाठी तात्पुरत्या (Tentative)** परवानगीची शिफारस रद्द समजण्यात येईल.

मंजुरीची **सुधारित** अभिन्यासाची शिफारस केलेल्या नकाशाची एक प्रत, मालकी हक्काचे उतारे व मोजणी नकाशाची प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखार्थ राखून शिफारस केलेल्या अभिन्यासाच्या ३ प्रती सोबत पाठविण्यात येत आहे.

(रा. म. पाटील),
सहायक संचालक,
नगर रचना, जळगाव.

<u>सहपत्रे</u> :- वरिलप्रमाणे.

<u>विसपुते/२१०४२२.</u>