स्थायी निदेश क्र. ३३

नगरपरिषद हद्दीमधील जागांचे विकसन
करतांना नागरी सुविधा पुरविण्याबाबत

नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय,
शासकीय परिवहन सेवा इमारत,
३ रा मजला, सर पोचखानवाला मार्ग, वरळी, मुंबई - ४०० ०३०.
क्र.नपप्रस विकास कामे/२००५/प्र.क्र.३८५/४२
दि. १८ मे २००५

वाचा: १) महाराष्ट्र नगरपरिषद, नगरपंचायती व आद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५
२) नगरपरिषदांकरीता आदर्श बांधकाम उपविधी
३) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६

प्रस्तावना

नगरपरिषदेच्या हद्दीमधील जमिनींचे रहिवास अथवा इतर कारणांकरीता विकसीत करण्यासाठी उपरोक्त जागेचे रेखांकन मंजुर करण्याचे अधिकार नगरपरिषदेस आहे. जमिनीचे रेखांकन मंजुर झाल्यांनंतर जिल्हाधिकारी जमिनीच्या अकृषी वापरासाठी अकृषी परवाना देतात व त्यानंतर जमीनीवर विकास केला जातो.

२. महाराष्ट्र नगरपरिषद, नगरपंचायती.व आद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५ मधील कलम १८३ नुसार आणि आदर्श बांधकाम उपविधी (अ वर्ग नगरपरिषदांसाठी) मधील कलम १४.३ व आदर्श बांधकाम उपविधी (ब आणि क नगरपरिषदांसाठी) मधील कलम १९.३ नुसार रस्ते आणि मोकळा भुखंड विकसीत करुन नियोजन प्राधिकाऱ्याकडे म्हणजेच नगरपरिषदेकडे सुर्पुद करावा असे नमुद करण्यात आले आहे.

३. कायद्याच्या वरील तरतुदीच्या अनुषंगाने जमिनीचे रेखांकन मंजुर करतांना नगरपरिषदेकडुन तसेच नगर रचना कार्यालयाकडुन खाली नमुद केलेल्या नागरी सुविधा रेखांकन धारकाने पुरविणे आवश्यक असल्याच्या अटी घालण्यात येतात.

अ) रेखांकीत जमिनीमध्ये आवश्यक असलेल्या लांबीचे रस्ते रेखांकन धारकाने तयार करुन द्यावेत.
ब) रेखांकीत जमिनीमध्ये जलःनिस्सारण तसेच गटारांची व्यवस्था रेखांकन धारकाने करुन द्यावी.
क) रेखांकीत जमिनीमध्ये सार्वजनिक दिवाबत्तीची व्यवस्था रेखांकन धारकाने करुन द्यावी.
ड) रेखांकीत जमिनीमधील मोकळा ठेवण्यात आलेला भुखंड विकसीत करुन देणे, तसेच त्याला कंपाऊंड वॉल करुन देणे.

४. वरीलप्रमाणे तरतुद असुनही नगरपरिषदेकडून जमिन विकासाची परवानगी मिळाल्यानंतर संबंधित रेखाकन धारक/ विकासकाकडून आवश्यक नागरी सुविधा पुरविल्या जात नाहीत. यासंदर्भात काही नगरपरिषदांकडून तक्रारी प्राप्त झाल्या आहेत. तसेच विकासकाकडुन प्लॉट विकत घेतल्यानंतर प्लॉटधारक नगरपरिषदेकडुन बांधकाम परवाना घेतात व नंतर नगरपरिषदेस उपरोक्त सोयी स्वतःच्या खर्चाने करणे भाग पडते.

५. आवश्यक त्या नागरी सुविधा पुरविण्यसाठी नगरपरिषदांना मोठ्या प्रमाणावर निधी खर्च करावा लागतो. सर्वसाधारणपणे नागरी सुविधांसाठी एका चौरस मीटरला सुमारे २५० रु. ते ५०० रु. इतका खर्च येतो. त्यामुळे इतर विकासकामे करण्यासाठी नगरपरिषदेस निधीची कमतरता जाणवते.

६. वास्तविक या संचालनालयाच्या क्र. एमसीएन १५९०/प्र. क्र. १/२, दि. ८ जानेवारी १९९० च्या पत्रान्वये बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला संबंधितांनी घेतल्यावरच त्या इमारतीना नागरी सुविधा पुरवाव्यात तसेच नागरी सुविधांकरीता येणाऱ्या खर्चाची रक्कम संबंधितांकडून विकास कराच्या स्वरुपात स्विकारावी अशा सुचना देण्यात आलेल्या होत्या.

७. तसेच संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य यांच्या जावक क्र. म. अ./वि.व./टीपीव्ही.-१ दि. १५.१२.१९८८ च्या पत्रामध्ये भुखंड विकण्याआधी त्यावरील नागरी सुविधा ह्या जमीनमालकाने करावयाच्या असुन त्या सुविधा त्यामध्ये कराव्यात अथवा त्यासाठी लागणारा खर्च नगरपरिषदेकडे सुपुर्द करावा असे म्हटले आहे.

आदेश

वरील सर्व बाबी पाहुन नगरपरिषदांनी त्यांचे हद्दीमधील जमिनीवर रेखांकन मंजुर करतेवेळी कोणती कार्यपद्धत अवलंबली पाहीजे यासाठी सर्वांगाने सुचना देणे आवश्यक आहे म्हणुन खालीलप्रमाणे आदेश देण्यात येत आहे.

अ. जमिनीच्या ज्या क्षत्रासाठि रेखांकन मंजुर करावयाचे आहे त्यासाठी नगरपरिषदेने सुरुवातीला फ़क्त तात्पुरत्या स्वरुपात (Tentative Permission) रेखांकन मंजुर करावे. तसेच उपरोक्त तात्पुरती परवानगी ही केवळ विकसन करण्यासाठी देण्यात येत असुन त्याचे प्लॉट करुन विकता येणार नाहीत असे सिल तात्पुरत्या रेखांकनावर व परवानगीवर स्पष्टरीत्या टाकावे.

ब. रेखांकनधारकाने रेखांकीत जमिनीवर खाली नमुद केलेल्या किमान नागरी सुविधा करणे आवश्यक असल्याचे बंधनकारक करावे.

अ) रेखांकीत जमिनीमधील अंतर्गत रस्ते जमिनीच्या प्रतवारीनुसार (WBM LEVEL पर्यंत) योग्य त्या दर्जाच्या पायासह करुन देणे.

ब) रस्त्यांच्या बाजूला योग्य त्या आकार, उताराची व आवश्यक त्या रचनेची सांडपाण्याची (गटर्स) व्यवस्था करणे.

क) रेखांकीत जमिनीवर आवश्यक तेथे सार्वजनिक दिवाबत्तीची व्यवस्था करणे.

ड) रेखांकीत जमिनीमध्ये नियमानुसार मोकळ्या ठेवावयाच्या भुखंडाभोवती कुंपणाची व्यवस्था करणे.

इ) याशिवाय नगरपरिषदेने नमुद केलेल्या इतर नागरी सुविधा .

क. रेखांकनास तात्पुरती मंजुरी देतांना रेखांकन धारकाने करावयाच्या नागरी सुविधांचा दर्जा नगरपरिषदा स्वतः ज्या गुणवत्तेनुसार नागरी सुविधा नागरीकांना पुरविते त्या दर्जानुसार देण्याचे बंधन रेखांकन धारकास घालावे.

ड. तात्पुरत्या स्वरुपात मंजुरी देण्यापुर्वी रेखांकीत जमिनीमध्ये द्यावयाच्या नागरी सुविधांकरीता लागणाऱ्या खर्चाचे अंदाजपत्रक करावे. अंदाजपत्रकानुसार निश्चित झालेल्या रकमेचे बँकेचे हमी पत्र (Bank Guarantee) रेखांकन धारकाकडून (विकसन कालावधीइतक्या कालमर्यादेचे) नगरपरिषदेने घ्यावे.

इ. वरीलप्रमाणे बँकेचे हमीपत्र देण्यास अडचणीचे असल्यास तेवढ्या किमतीएवढा भुखंड रेखांकनधारकाकडून नरपरिषदेने गहाण (mortgage) ठेवावा.

फ़. रेखांकनधारकास तात्पुरती परवानगी दिल्यानंतर रेखांकनधारकाकडून नगरपरिषदेने खालील बाबींची पुर्तता करुन घ्यावी.

१. रेखांकीत जमिनीमध्ये नियमानुसार ठेवण्यात आलेला मोकळा भुखंड आणि रस्ते नगरपरिषदेने स्वतःच्या नावे हस्तातरीत करुन घ्यावा.

२. हस्तांतरीत करुन घेतांना स्टॅम्पपेपरवर रेखांकनधारकाकडुन हक्कसोड प्रमाणपत्र लिहुन घ्यावे.

३. उपरोक्त जागेचा मालमत्ता नोंदणी उतारा (P.R. CARD) स्वतःच्या नावे करुन घ्यावा.

ग. विकसन कालावधी मध्ये जर रेखांकीत जमिनीमध्ये आवश्यक त्या नागरी सुविधा केल्या असतील आणि मोकळा भुखंड व रस्ते हस्तांतरीत केले असतील तर बँके चे हमीपत्र अथवा गहाण ठेवण्यात आलेला भुखंड रेखांकन धारकास परत करावा.

ह. रेखांकनधारकाने रेखांकीत जमिनीमध्ये नागरी सुविधा उपलब्ध करुन दिल्या नाही किंवा मोकळा भुखंड व रस्ते हस्तांतरीत केले नाही तर नगरपरिषदेने रेखांकनधारकाने दिलेल्या बँकेचे हमीपत्राचे रोखीकरण

करुन आलेल्या रकमेमधून अथवा नगरपरिषदेकडे रेखांकनधारकाच्या गहाण असलेल्या मालमत्तेच्या विल्हेवाटीमधुन येणा-या रकमेमधून नागरीकांना नागरी सुविधा उपलब्ध करुन द्याव्यात.

क. उपरोक्तबाबींची पुर्तता रेखांकन धारकाने केल्यानंतर रेखांकनास अंतिम मंजुरी द्यावी.

ख. रेखांकन धारकाकडून वरील प्रमाणे पुर्तता झाली नाही तर रेखांकनास दिलेली तात्पुरती परवानगी रद्द करावी. तसेच रेखांकीत जमिनीवर कोणत्याही बांधकामास परवानगी देऊ नये.

ज. रेखांकीत जागेवर जर रेखांकन धारकाने नागरी सुविधा केलेल्या नसतील व नगरपरिषदेच्या परवानगी शिवांय रेखांकनधारकाने प्लॉट करुन विकले असतील तर तेथे कराव्या लागणा-या नागरी सुविधांसाठी परिच्छेद क्र.५ येथे नमुद केलेल्या दरानुसार (स्थानिक दर) मध्ये प्लॉट धारकाकडून खर्च वसूल करावास व नंतर बांधकाम परवानगी देण्यात यावी.

८. रेखांकीत जमिनीवर नागरी सुविधांकरीता लागणारा खर्च वर नमुद केलेल्या (ह) किंवा (ज) यामधुनच करावा. याव्यतिरिक्त नगरपरिषदेने स्वत:च्या निधीमधून कोणत्याही परिस्थितीमध्ये खाजगी रेखांकनामध्ये किमान नागरी सुविधा करण्यासाठी खर्च करु नये.

९. वरील सुचनांचे पालन करण्याची जबाबदारी संबंधित मुख्याधिका-यांची राहील. तसेच जिल्हा स्तरावर उपरोक्त बाबीवर नियंत्रण ठेवण्याची जबाबदारी जिल्हाधिकारी यांची राहील याची नोंद घ्यावी.

१०. तसेच शहरामध्ये अनधिकृत रेखांकने व बांधकामे होणार नाहीत याची विशेष दक्षता मुख्याधिका-यांनी घ्यावी.

११. ही बाब मुख्याधिका-यांनी सभापटलावर मांडून सभागृहाच्या निदर्शनास आणावी आणि सभागृहाच्या कामकाज वृतांतामध्ये त्याची नोंद घ्यावी असे आदेशित करण्यात येत आहे.

(सुनील सोनी)
आयुक्त तथा संचालक
नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय

प्रत :-

१. मा.सचिव नगर विकास विभाग
२. विभागय आयुक्त , (सर्व)
३. जिल्हाधिकारी , (सर्व)
४. मुख्याधिकारी नगरपरिषद (सर्व)
५. मा. संचालक, नगर रचना आणि मुल्य निर्धारण विभाग
६. उपसंचालक, नगर रचना आणि मुल्य निर्धारण विभाग (सर्व)