सिडको
शहरांचे शिल्पकार

वारंवार विचारले जाणारे प्रश्न

नैना

नगर रचना परियोजना

शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ महाराष्ट्र मर्यादित

दृष्टीकोन

- सहभाग तत्वावरील विकासास प्रोत्साहन देणे
- जागतिक दर्जाच्या पायाभूत सुविधा विकसित करुन भूखंडाची क्षमता वाढविणे.
- पर्यावरण पूरक विकास साधणे.
- वित्तीयदृष्टया स्वयंपूर्ण योजना

प्रस्तावना

प्रस्तावित नवी मुंबई ग्रीनफिल्ड विमानतळास पर्यावरण व सागरी किनारा नियंत्रण क्षेत्र (सीआरझेड) विषयक मंजूरी देतेवेळी केंद्रीय पर्यावरण आणि वन मंत्रालयाने विमानतळाभोवतालच्या २० कि.मी.त्रिज्या क्षेत्रातील अनियमित व अनियंत्रित क्षेत्राच्या विकासाबददल चिंता व्यक्त केली होती. यास्तव सदर नवी मुंबई विमानतळ प्रभावित क्षेत्राच्या (नैना) विकासाकरीता सदर प्रभाव क्षेत्रामध्ये पर्यावरणाच्या संरक्षणासह नगर नियोजनाच्या तत्त्वांनुसार एक सर्वसमावेशक विकास योजना तयार करणे आणि प्रभाव क्षेत्राचे नियमन करणे यासाठी महाराष्ट्र शासनाने दिनांक १०.०१.२०१३ च्या अधिसूचनेद्वारे महाराष्ट् प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४०(१) (ख) अंतर्गत शहर आणि औदयोगिक विकास महामंडळ अर्थात सिडकोची विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती केली.

नवी मुंबई क्षेत्रालगत आकारास येणारा नैना प्रकल्प नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ (नमुंआवि) जवाहरलाल नेहरु पोर्ट व प्रस्तावित ट्रान्सपोर्ट कॉरीडॉर्स, उदा. मल्टी मॉडेल कॉरिडॉर (एमएमसी), मुंबई टान्स हार्बर लिंक (एमटीएचएल), डेडिकेटेड फ्रेड कॉरीडॉर(डीएफसी), स्पर, इ. प्रकल्पामुळे प्रभावित होणार आहे.

अधिनियमात नमूद केलेल्या कायद्याच्या प्रक्रियेनंतर, नैनाच्या २३ गावांची अंतरिम विकास योजना दि. २७.०४.२०१७ रोजी शासनाने मंजूर केली आहे. आणि उर्वरित २०१ गावांची विकास योजना शासनाकडे मंजुरीसाठी सादर केली गेली आहे.

सिडकोतर्फे मंजूर अंतरीम विकास आराखडयाची नगर रचना परीयोजनेद्वारे अंमलबजावणी करण्याचा निर्णय घेण्यात आला आहे. सदर प्रकल्प हा स्थानिक तसेच राष्ट्रीयदृष्ट्याही महत्वाचा ठरणार आहे. जमीनीचे प्रत्यक्ष संपादन न करता फ्री-होल्ड जमिनीची मालकी मूळ मालकांकडेच राहील. परंतु राष्ट्रीयदृष्ट्या महत्त्वाच्या प्रकल्पाकरीता त्यांचे योगदान लक्षात घेवून पायाभूत सुविधांनी विकसित भूखंडाच्या रुपात त्यांना त्याबद्दलचा मोबदला देण्यात येईल. प्रकल्पाची अंमलबजावणी करताना वैयक्तिक हितसंबंध जपण्याऐवजी सामूहिक हितास प्राधान्य देण्यात येईल.

सदर प्रकल्प हा जागतिक दर्जाच्या सोयी सुविधा आणि आंतरराष्टीय मानकांनुसार विकसित करण्यात येणा-या पायाभूत सुविधा असलेला भारतातील नगर विकास प्रकल्पापैकी एक महत्वाकांक्षी प्रकल्प असणार आहे. सदर प्रकल्पाकरीता जमीन एकत्रिकरण, नियोजनबध्द विकास आणि पायाभूत सुविधांचा विकास याकरीता सुलभक (फॅसिलिटेटर) म्हणून भूमिका पार पाडण्याचा सिडकोचा मानस आहे.

नगररचना परियोजनेत सहभागी होणा-या जमीन मालकांना सदर योजनेची संपूर्ण माहिती देताना त्यांच्या मनात उदभवलेल्या प्रश्नांचे निरसन करुन प्रोत्साहन देणे पारदर्शकतेच्या दृष्टीने आवश्यक आहे. सदर प्रकल्पाबददल जमीन मालकांमध्ये जागृती निर्माण करणे आणि नगर रचना परीयोजना स्थानिक शेतकरी तसेच जमीन मालक यांच्यापर्यंत पोहचवून अधिकाधिक यशस्वी व्हावी याकरीता सिडकोचा हा एक प्रयत्न आहे.

नैना नगर रचना परियोजना

प्रादेशिक क्षेत्रातील नियोजनात्मक विकास व भूवापरांची तरतूद करण्याच्या उद्देशाने प्रादेशिक नियोजन मंडळ घटीत करणे; विकास योजना तयार करताना अधिक चांगल्या तरतुदी समाविष्ठ करून नगर रचना परियोजना योग्य रीतीने तयार करून त्यांची अंमलबजावणी परिणामकारकरीत्या व्हावी या दृष्टीकोनातून नियोजन प्राधिकरणाच्या माध्यमातून नविन शहरांची निर्मिती करणे यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ हा कायदा तयार करण्यात आला. सदर कायद्यात सन २०१४ दरम्यान महत्वपूर्ण सुधारणा करण्यात आल्या ज्याद्वारे नगर रचना परियोजना विशिष्ठ कालावधीत जलदरीत्या अंमलबजावणी करणे शक्य होणार आहे.

नियोजन प्राधिकरणाच्या अधिसूचित क्षेत्रातील मंजूर विकास योजनेची अंमलबजावणी करण्याकरीता अथवा ज्या जमिनीवर विकास होवू घातला आहे किंवा आधीच विकसित झालेल्या आहेत अशा ठिकाणी अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार सूक्ष्म-स्तरीय नियोजन आणि जमीन एकत्रीकरण आणि पुनर्गठन/पुनर्वितरण यासह नगररचना परियोजना अवलंबल्या जातात.

नगररचना परियोजना जमीन मालकांनी संयुक्तीकपणे केलेला संकल्पनात्मक जमीन विकास प्रकल्प आहे. या प्रकल्पात नियोजन प्राधिकरण जमीन मालकांच्या वतीने मध्यस्थ म्हणून काम करते. सार्वजनिक प्रयोजनाच्या जागा प्राधिकरणास नियोजन करण्यासाठी सहजतेने मिळणे हा योजनेचा हेतू आहे . योजनेतील जमीन एकत्रीकरण करून विशिष्ट सूत्रानुसार पुनर्गठीत व वितरीत केली जाते . नगररचना परियोजना शासनातर्फे मंजूर केल्या जातात

शहरी क्षेत्राचा सुनियोजित विकास साधणे या अंतिम उद्देशासाठी अधिनियमात अनेक क्रियाकलपांचा समावेश आहे. त्यात विकास योजना तयार करणे, विविध खाजगी आणि सार्वजनिक वापरासाठी जमीन वाटप करणे, नगररचना परियोजना तयार करणे आणि परिसराच्या विकासासाठी तरतुदी करणे या गोष्टींचा समावेश आहे.

नगर विकास विभागासोबत झालेल्या चर्चेअंती सिडकोतर्फे मंजूर अंतरिम विकास आराखडयाची नगर रचना परीयोजनेद्वारे अंमलबजावणी करण्याचा निर्णय घेण्यात आला आहे. सिडको यामध्ये जमीन एकत्र करणे, नियोजित विकास आणि भौतिक पायाभूत सुविधा निर्माण करणे यासह सुलभक (फॅसिलिटेटर) म्हणून भूमिका पार पाडणार आहे. सिडकोतर्फे, किमान १५ मीटर रुंदीच्या रस्त्यांसह सर्व पायाभूत सुविधा विकसित करण्यात येतील. जमीन मालकांतर्फे जमीन विकसित करण्यासाठी समान योगदान दिले जाईल व त्यांना मूळ भूखंडाच्या ४० % भूखंड हा अंतिम भूखंड म्हणून देण्यात येईल. अंतिम भूखंड हा नियमित आकाराचा व बांधकाम करण्यायोग्य असेल आणि तो शक्यतो मूळ जागेवर देण्यात येईल. सद्यस्थितीत अस्तित्वात असलेले बांधकाम संरक्षित व्हावे म्हणून अंतिम भूखंडाचे समायोजन हे त्या बांधकामाभोवती करण्यात येईल. संपूर्ण अंतरिम विकास योजनेतील विकास येत्या कालावधीत साधारणत: १० ते १२ नगररचना परीयोजनेंच्या माध्यमातून साधण्याचा सिडकोचा मानस आहे.

१. नैना प्रकल्प म्हणजे काय?

महाराष्ट्र शासनातर्फे दि. १०.०१.२०१३ च्या अधिसूचनेद्वारे रायगड जिल्हयातील २५६ तर ठाणे जिल्हयातील १४ गावांतील मिळून ५६० चौ.कि.मी. हे नवी मुंबई विमानतळ प्रभावित क्षेत्र (नैना) म्हणून अधिसूचित करण्यात येवून या क्षेत्राकरीता प्रादेशिक विकास व नगर रचना अधिनियमाच्या कलम ४०(१)(ख) अंतर्गत सिडकोची विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती करण्यात आली. तदनंतर दि १७ फेब्रुवारी २०१६ व १८ मार्च २०१६ च्या शासकीय आदेशान्वये MSRDC ची विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती केल्यामुळे नैना प्रकल्पाची व्याप्ती २२४ गावांसह ४७४ चौ.की.मी क्षेत्राकरीता मर्यादित राहिले.

२. नैना प्रकल्पात सिडकोचे कार्य काय आहे?

महाराष्ट्र शासनाने नैना प्रकल्पाकरता नियुक्त केलेले विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून एमआरटीपी अधिनियम,१९६६ मधील तरतुदीनुसार प्रकल्पाचा विकास आराखडा व विकास नियंत्रण नियामवली तयार करणे, विविध प्रकारच्या परवानग्या देणे, विकास नियंत्राण व नियमन करणे आणि रस्ते, शाळा, रूग्णालये, क्रीडांगणे, उद्याने, जल शुध्दीकरण केंद्र, मलनि:सारण यंत्रणा इत्यादी भौतिक आणि सामाजिक पायाभूत सुविधा पुरविणे इ. जबाबदा-या सिडकोवर सोपविण्यात आल्या आहेत.

३. सिडको महामंडळाच्या नियुक्तीपूर्वी नैना क्षेत्राकरीता कोणते प्राधिकरण कार्यरत होते?

सिडकोची नैना प्रकल्पाकरीता विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती करण्यापूर्वी नैना क्षेत्राकरीता जिल्हाधिकारी रायगड यांना एमआरटीपी अधिनियमाच्या कलम १८ अंतर्गत मुंबई महानगर प्रदेशाकरीता मंजूर करण्यात आलेल्या विकास आराखडयातील क्षेत्रीय तरतुदी आणि एमएमआरडीतर्फे तयार करण्यात आलेल्या संबधित प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीच्या अधीन राहून परवानग्या देण्याचे अधिकार होते.

४. नैना प्रकल्पात सहभागी होणा-या भूधारकांना कोणते लाभ होणार आहेत?

नैना प्रकल्पातील विकास प्रारुपामध्ये सहभागी होऊन भूधारकांना त्यांच्या जमिनीचा विकास क्षमता वृध्दिंगत करण्याची संधी मिळणार असून त्यामुळे सध्या प्रचलित असलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांकातही वाढ होणार आहे. जमिनीची विकास क्षमता न गमावता आपली जमीन स्वेच्छेने भौतिक व सामाजिक सेवा सुविधा विकसित करण्याकरीता हस्तांतरीत करण्याची संधी भूधारकांस यामुळे मिळणार आहे. याबद्दलचे अधिक समालोचन पुढील प्रश्नोत्तरांमध्ये सविस्तरपणे समजावून देण्यात आले आहे.

५. मुंबई महानगर प्रदेशाच्या आराखड्यानुसार नैनामधील जमिनींची विकास क्षमता किती होती?

मुंबई महानगर प्रदेशाच्या आराखड्यानुसार सर्वसाधारणपणे जमिनींचे वर्गीकरण गावठाण, गावठाणापासून २०० मीटर पर्यंतचेपरिघीय क्षेत्र नागरी क्षेत्र -१ (यु-१) नागरी क्षेत्र(यु-२), हरीत क्षेत्र-१ व २ (जी १- जी २) याप्रमाणे करण्यात आलेले होते. नागरी क्षेत्रात भाडेतत्वावरील गृहनिर्माण प्रकल्प व काही ठिकाणी एकात्मिक नगरवसाहत प्रकल्प यांचा समावेश होता.

गावठाणापासून २०० मी. च्या आतील जमिनींचा चटई क्षेत्र निर्देशांक १.०० इतका होता. यु- १ आणि यु-२ क्षेत्रांत, जमिनींच्या क्षेत्रफळानुसार, ०.२० ते ०.३५ चटईक्षेत्र निर्देशांक लागू होता.

जी-१ व जी-२ क्षेत्रामध्ये पर्यावरण विषयक बाबी विचारात घेता जमिनीची विकास क्षमता ढोबळमानाने ०.०५ ते ०.१ या श्रेणीमध्ये होती.

अशा प्रकारे सिडको नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्त होण्यापूर्वी एमएमआर योजनेनुसार, जमीनधारकांना उपलब्ध असलेली विकास क्षमता फारच कमी होती आणि भौतिक आणि सामाजिक पायाभूत सुविधा पुरविण्यासाठी कोणतेच प्राधिकरण नव्हते.

६. अंतरीम विकास आराखडा का तयार करण्यात आला?

पनवेल लगतच्या ३६.८३ चौ.कि.मी. (३६८३ हेक्टर) क्षेत्राचा जलद विकास करण्याची मागणी लक्षात घेत तेथे सिडकोद्वारे पुरविण्यात येत असलेल्या सद्यस्थितील पायाभूत सुविधांचा विस्तार करण्याची संभाव्यता ओळखून तेथे पथदर्शी प्रकल्प राबविण्याकरीता अंतरिम विकास आराखडा तयार करण्यात आला.

७. अंतरिम विकास आराखडयामध्ये कोणत्या गावांचा समावेश करण्यात आला आहे?

रायगड जिल्हयाच्या पनवेल तालुक्यातील पुढील गावांचा अंतरिम विकास आराखडयामध्ये समावेश आहे.

अनु क्र.	गाव	अनु क्र.	गाव
१	आदई	१३	मोहो
२	आकुर्ली	१४	नेरे
३	बेलवली	१५	पळस्पे
४	बोनशेत	१६	पालीखुर्द
५	बोर्ले	१७	पालीदेवद
६	चिखले	१८	सांगडे
७	चिपळे	१९	शिलोत्तर रायचूर
८	डेरवली	२०	शिवकर
९	देवद	२१	उसर्लीखुर्द
१०	कोळखे	२२	विचुंबे
११	कोन	२३	विहीघर
१२	कोप्रोली		

यातील काही गावांचा काही भाग माथेरान पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्रात (MESZ) समाविष्ठ आहे.

८. माथेरान पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्राची सीमा कोणी ठरविली व त्यातील परवानग्या कोण देते?

मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरण तसेच नगर विकास विभाग महाराष्ट्र शासन यांनी सादर केलेल्या प्रस्तावानुसार केंद्र शासनाच्या पर्यावरण, वने व वातावरण बदल (MoEF&CC), नवी दिल्ली यांच्याकडून माथेरान पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्राची सीमा ठरविली जाते. मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरण, जिल्हाधिकारी रायगड व इतर अधिका-यांची समिती माथेरान पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्रातील परवानगी प्रस्तावाबाबत निर्णय घेते. माथेरान पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्राची सीमा बदलणे किंवा

त्या क्षेत्रात परवानग्या देणे ही बाब सिडकोच्या अखत्यारीत येत नाही. माथेरान पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्राची सीमा पाळणे सिडकोस बंधनकारक आहे.

९. सिडको नवी मुंबईतील १२.५% योजना, पुष्पक योजना (२२.५%) व नैना स्वेच्छासहभाग मॉडेल यांची तुलना कशी करता येईल?

१२.५% योजने अंतर्गत जमीन मालकांकडून संपादित करण्यात आलेल्या जमीनीपैकी, उदाहरणार्थ जर प्रत्येकी २००० चौ.मी.चा भूखंड देण्यात आला तर अशा प्रकारच्या जमिनीकरीता १.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकासह एकूण बांधीव क्षेत्राच्या १५% इतके क्षेत्र वाणिज्यिक वापराकरीता लागू होते तर २६२.५ चौ.मी. इतके बांधीव क्षेत्र निर्माण करता येते. वाटप करण्यात आलेल्या जमिनी ६० वर्षाच्या भाडेपट्टा कराराने देण्यात येतात.

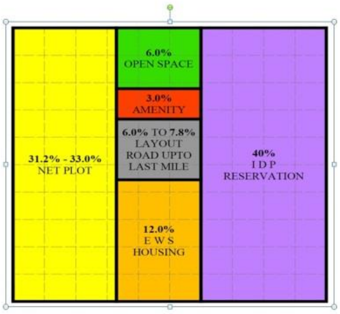
२२.५% पुष्पक योजने अंतर्गत जमीन मालकांकडून संपादित करण्यात आलेल्या जमिनीपैकी प्रत्येकी २००० चौ.मी. जमीनीच्या मोबदल्यात भौतिक व सामाजिक सुविधांसह ३१५ चौ.मी. चा भूखंड देण्यात येतो. अशा भूखंडावर २.० चटई क्षेत्र निर्देशांकासह एकूण बांधीव क्षेत्राच्या १५ % इतके क्षेत्र वाणिज्यिक वापराकरीता अनुज्ञेय असते. वाटप करण्यात आलेले भूखंड ६० वर्षाच्या भाडेपट्टा कराराने देण्यात येतात, तर या भूखंडांवर ६३० चौ.मी. इतके बांधीव क्षेत्र निर्माण होते.

स्वेच्छासहभाग नैना योजनेत सहभागी होणा-या २००० चौ.मी च्या जमीन मालकास ६२० ते ६४० चौ.मी. पर्यतचे निव्वळ क्षेत्रफळाचा अंतिम भूखंड मिळू शकतो. रेखांकनातील अंतर्गत रस्ते, मोकळया जागा, सुविधा भूखंडाचा विकास जमीन मालकांनी करावयाचा आहे. निव्वळ भूखंड क्षेत्रावरील चटई क्षेत्र निर्देशांक ३.२- ३.० पर्यंत लागू राहील आणि त्या भूखंडावरील भूवापर त्या झोन मधील अनुज्ञेय भूवापरानुसार राहील. देऊ करण्यात आलेल्या भूखंडाचे स्वरुप फ्री-होल्ड असेल व त्यास नवीन प्रापर्टी कार्ड देण्यात येईल.

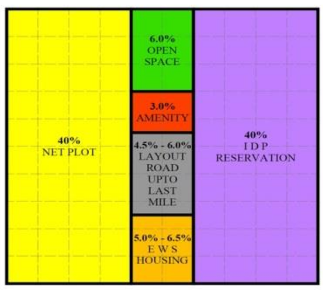
सद्या राबविल्या जात असलेल्या नगर रचना परियोजने अंतर्गत सहभागी होणा-या प्रत्येक २००० चौ.मी. जमीनीच्या मोबदल्यात २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय असलेला ८०० चौ. मीटरचा अंतिम भूखंड मिळतो. आराखडयामध्ये अंतर्भूत रस्ते, खुल्या जागा व सामाजिक सुविधा सिडकोतर्फे विकसित करण्यात येणार आहे. वाटप करण्यात येणारा अंतिम भूखंड फ्री-होल्ड असेल व भूधारकाला त्याबददलचे नवीन मालमत्ता पत्र दिले जाईल. अंतिम भूखंडावर निर्माण होणारे बांधीव क्षेत्र २००० चौ.मी. इतके असेल.

१०. ऐच्छिक नैना योजना व नगर रचना परीयोजना यांमध्ये कोणता फरक आहे?

मंजूर झालेली नैना योजना व नगर रचना परीयोजना हया एकाच नाण्याच्या दोन बाजू आहेत. दोन्ही योजनांचा उद्देश जमिनीचे एकत्रिकरण व पुर्नरचना हा असून त्याद्वारे सर्व जमीन मालकांना त्यांच्या जमिनींचे चटई क्षेत्र निर्देशांक न गमावता बांधकाम योग्य भूखंड मिळतो व सर्वात महत्वाचे म्हणजे विकास आराखडयातील सार्वजनिक सेवा सुविधा इ. साठीचे आरक्षित भूखंड शहराच्या विकासाकरिता उपलब्ध होतात.



NAINA SCHEME



TPS

शहराचा नियोजनबध्द विकास साधण्याकरीता तसेच भौतिक व सामाजिक सुविधा जलद गतीने उपलब्ध करण्यासाठी मोठया प्रमाणावर जमीन एकत्रिकरणाच्या माध्यमातून नियोजन प्राधिकरणास नगर रचना परियोजना प्रस्तुत करण्यास पुढाकार घ्यावा लागतो. नैना योजनेच्या तुलनेत नगर रचना परियोजनेच्या माध्यमातून जमीन मालकांस अधिक निव्वळ क्षेत्रफळाचा विकसित भूखंड मिळतो.

११. सिडकोस नगर रचना परियोजना का प्रस्तुत करावी लागली?

२३ गावांचा अंतरिम विकास आराखडयास मंजुरी प्राप्त झाल्यानंतर जमीन मालकांकडून सिडकोस विविध स्वरुपाचे प्रतिसाद प्राप्त झाले.

अ) अल्प भूधारकांनी त्यांच्याकडे असलेली निधीची कमतरता, पुरेसे तांत्रिक ज्ञान नसणे तसेच जमीन एकत्रिकरणाकरीता पुढाकार घेणा-या व्यक्तिंची विश्वासार्हता या बाबींचा विचार करुन सदर योजना राबविण्याकरीता सिडकोनेच पुढाकार घ्यावा अशी मागणी केली.

आ) आपापसातील वाद/ मतभेदांमुळे भूधारक एकत्र येवू शकत नव्हते.

इ) प्राप्त झालेल्या नैना योजनेचे प्रस्ताव संलग्न नसून विखुरलेल्या जागी होते.

ई) विकासकांतर्फे भूखंड एकत्रिकरण प्रक्रीया पूर्ण होत नव्हती.

उ) विषम आकाराच्या जमीनींचे एकत्रिकरणामुळे सुव्यवस्थित नियोजन होत नव्हते.

ऊ) जमीनीस अधिकृत प्रवेश प्राप्त होण्यास अडचण होती.

ऋ) कमी क्षेत्रफळ असलेल्या भूधारकांना इतर सामाईक मालकांची संमती मिळत नव्हती.

ऌ) हे प्रस्ताव विखुरलेल्या ठिकाणचे असल्यामुळे सोयी-सुविधांचा एकात्मिक विकास साधता येत नव्हता.

याप्रकारे जमीन मालकांकडून प्रतिसाद मिळाल्याप्रमाणे २३ गावांच्या मंजूर विकास आराखडयातील सोयी - सुविधांचा विकास जमीन एकत्रिकरणाच्या माध्यमातून करण्यासाठी सिडकोने पुढाकार घेणे आवश्यक आहे व नगर रचना परियोजनेच्या अनुषंगाने कायदयात झालेल्या सुधारणा लक्षात घेवून सिडकोने जमीन एकत्रिकरण योजना प्रस्तुत करावी असे महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विभाग विभागाने सुचविले.

नैना योजनेतील वैशिष्टे व त्यातील फायदे लक्षात घेवून सिडकोने जमीन एकत्रिकरण तसेच पुर्न:रचना नगर रचना परियोजनेच्या माध्यमातून करावी असा शासनाने सल्ला दिला. यानंतर शासनाने प्रारुप नगर रचना परियोजनेस मंजूर करण्याचे स्वत:चे अधिकार उपाध्यक्ष तथा व्यवस्थापकीय संचालक सिडको, यांना प्रदान केले.

१२. नगर रचना परियोजनेमध्ये सहभागी होण्याचे कोणते फायदे आहेत?

अ) सर्व जमिन मालकांचे शहर विकासास समान योगदान.

आ) सर्व जमिन मालकांना समान फायदा.

इ) सर्व पायाभूत सोयी सुविधांचा विकास सिडको मार्फत.

ई) ४०% जमीन क्षेत्रफळाचा नियमित व बांधण्यायोग्य २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकापर्यतचा अंतिम भूखंड.

उ) अंतिम भूखंड शक्यतोवर जमीन मालकांच्या मूळ ठिकाणी देण्याचा प्रयत्न करणे, तसेच अस्तित्वात असलेल्या बांधकामाचे संरक्षण करुन अंतिम भूखंडाचे आरेखन करणे.

ऊ) १०% मोकळी जागा व ५% सोयी सुविधा क्षेत्र सामायिक वापरासाठी.

ऋ) एका भूधारकाच्या मालकाची वेगवेगळया ठिकाणी असलेल्या जमीनींचे चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा कमाल वापर करता यावा म्हणून एकत्रिकरण करता येणे शक्य .

ऌ) चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरता यावा यासाठी इमारतीच्या सामासिक अंतरात शिथिलता.

ऍ) ४,००० चौ.मी. हून अधिक क्षेत्रफळाच्या अंतिम भूखंडावर अंतर्गत मोकळया जागा किंवा आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटकांसाठी घरकुल वेगळयाने देण्याची गरज नाही.

१३. नगर रचना परियोजना तयार करताना सिडकोने कोणती तत्वे अवलंबलेली आहेत ?

अ) जमिनीचा विकास करण्यासाठी सर्व जमीन मालकांचे समान योगदान

आ) वन जमीन, जलाशये, वैध परवानगी असलेली अस्तित्वातील अधिकृत बांधकामास बाधा पोहचणार नाही.

इ) सर्व जमिन मालकांना मूळ जमिनींच्या ४० % एवढा अंतिम भूखंड मिळणार

ई) जमीन मालकास त्यांच्या कितीही मोठया क्षेत्रफळाच्या अंतिम भूखंडावर मोकळया जागा, सुविधा क्षेत्र, सामाजिक घरकुल वेगळयाने देण्याची गरज नाही.

उ) अंतिम भूखंडावर अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निदेशांक २.५ (मूळ जमीन क्षेत्राच्या तंतोतंत ४० % ऐवढा अंतिम भूखंड असल्यास) तरी सुध्दा अंतिम भूखंड जर मूळ जमीन क्षेत्राच्या ४० % पेक्षा जास्त किंवा कमी असेल तर अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निदेशांकात अनुक्रमे त्या प्रमाणात घट किंवा वृद्धी होणार.

ऊ) शक्यतो अंतिम भूखंड हा मूळ जागेवर देण्यात येतो.

ऋ) १० % मोकळी जागा व ५ % सोयी सुविधा सामायिक वापरासाठी

ऌ) शक्यतो अस्तित्वातील बांधकामे संरक्षित करणे- अस्तित्वात असलेल्या बांधकामाभोवती अंतिम भूखंड देणे.

ऍ) अंतिम भूखंड हा नियमित आकाराचा व बांधकाम योग्य देणे.

ऎ) गॅस पाईपलाईन, नदी व पूर रेषा (ब्लू लाईन) यामध्ये स्थित जमीन, एमएसईबी कॉरिडॉर यांमुळे प्रभावित होणा-या जमिनींकरीता दायित्वमुक्त अंतिम भूखंड देण्यात येतो.

ए) चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा कमाल वापर करता यावा म्हणून एका जमीन मालकाची वेगवेगळया ठिकाणी असलेल्या जमिनींना एकत्रित अंतिम भूखंड देण्यात येतो.

ऐ) ७/१२ उता-यातील क्षेत्राच्या आधारे अंतिम भूखंडाची ४०% पात्रता ठरविण्यात येते.

ऑ) योजनेत कोणीही भूधारक भूमिहीन होत नाही.

ऒ) योजनेतील जमीनीवर सादर झालेल्या विकास परवाना प्रस्ताव ज्यात असेसमेंट आर्डर/डीमांड/सुचना पत्र दिलेले आहेत अशा प्रस्तावास प्रचलित नियमावली नुसार विकास परवाने दिले जाऊ शकतात. यात नमूद केल्याप्रमाणे विकास परवाने प्रस्ताव अंतिम स्थितीत नसतील तर फक्त विकास परवानगी प्रस्ताव सादर केला म्हणून अशा प्रकारच्या जमिनी नगर रचना परीयोजनेतून वगळता येणार नाही.

ओ) अभियांत्रिकी विभागाद्वारे नगर रचना परीयोजनेतील जमीनीचे सपाटीकरण करतांना अंतिम भूखंडाची पातळी नदीच्या लाल रेषेपेक्षा वर राहील अशा पध्दतीने जमीनीचे सपाटीकरण केले जाईल.

औ) मल्टीमोडल कॉरीडॉर (MMC) आणि १:५ प्रमाणाचे डोंगर उतार अधिक १०० फुटाचा बफर यातील जमीनी नगररचना परियोजनेतून वगळण्यात येतील.

अं) अंतरीम विकास आराखडयातील नियोजन मानकाप्रमाणे परियोजनेतील येणारी संभावी लोकसंख्येच्या अनुषंगाने सामाजिक सुविधा, तसेच अभियांत्रिकी सुविधांची तरतुद जसे शक्य होईल त्याप्रमाणे करण्याचे प्रयोजिले आहे.

अ:) शक्यतो कमीत कमी १५.०० मी रुंदीचा रस्ता आरेखीत केला जाईल. काही अपरिहार्य ठिकाणी १२.०० मी. रुंदीच्या रस्त्यांचा विचार करता येईल.

अअ) ज्या ज्या ठिकाणी शक्य आहे. त्या ठिकाणच्या प्रमुख रस्त्यांची रुंदीत वाढ करण्यात येईल.

आआ) अंतरीम विकास आराखडयातील अनियमित आकारांचे आरक्षणात सुधारणा करुन व्यवस्थित व नियमीत करता येईल.

इइ) आदीवासी जमीनी तसेच प्रतिबंधीत कार्यकाळाच्या जमीनीचे इतर जमीनीत एकत्रीकरण केले जाणार नाही.

ईई) वन जमीनी सभोवताल अतिरिक्त मोकळया जागा रेखांकित करुन संयुक्तिक वन व्यवस्थापनाच्या माध्यमातून वापरण्या योग्य उदयाने निर्माण केले जातील.

उउ) अस्तित्वातील गावठाण तसेच अस्तित्वातील विकसित इमारतीस प्रवेश मार्ग दिले जातील.

ऊऊ) स्थानिक गावक-यांसाठी गावठाणासभोवताली वाचनालय, व्यायामशाळा, दैनंदिन बाजार, इत्यादीसाठी सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित केले जाईल.

ऋऋ) शक्यतोवर अंतिम भूखंड ज्या गावातील मूळ जमीन आहे त्याच गावात आरेखीत करण्यात येईल. जर मूळ जमीनीवर आरक्षण असेल तर अंतिम भूखंडाचे आरेखन मूळ जमीन किंमती समान किंवा त्यापेक्षा जास्त किंमत असलेल्या जमीनीवर दिले जाईल.

ऌऌ) एकत्रिकरण करताना ज्या मूळ जमीनीचे क्षेत्र जास्त आहे त्या ठिकाणी एकत्रितपणे देण्यात येणा-या अंतिम भूखंडाचे स्थान आरेखीत करण्यात येईल.

ऍऍ) जर योजनेत एखादया जमीनीचा काही भाग समाविष्ठ असल्यास अशा भाग जमीनीचे आरेखीत केलेल्या क्षेत्राप्रमाणे पात्रता काढली जाते.

१४. नगर रचना परीयोजना राबविण्याच्या कालमर्यादा काय आहे?

अ.क्र.	टप्पा	महिन्यांचा कालावधी	
		मुदत वाढीविना	मुदत वाढीसह
१	संचालक मंडळ बैठकीत इरादा जाहीर करणे	०	०
२	संचालक नगर रचना यांच्याशी विचारविनिमय करुन मसुदा योजना तयार करणे व राजपत्रामध्ये प्रसिध्द करणे	९	१२
३	सूचना/ हरकती विचारात घेऊन उपाध्यक्ष तथा व्यवस्थापकीय संचालक यांना मसुदा योजना सादर करणे.	१२	१५
४	मसुदा योजनेस उपाध्यक्ष तथा व्यवस्थापकीय संचालक यांना मसुदा योजना सादर करणे.	१५	१८
५	लवादाची नियुक्ती करणे	१६	१९
६	लवादाची प्रारंभिक योजना	२५	३१
७	प्रारंभिक योजनेस शासनाची मंजुरी	२७	३०
८	अंतिम योजना तयार करणे	३४	३७
९	अंतिम योजनेस शासनाची मंजुरी	३७	४०

१५.   मंजूर प्रारुप नगर रचना परियोजनेचे महत्व काय आहे ?

उपाध्यक्ष तथा व्यवस्थापकीय संचालक यांची प्रारुप नगर रचना परियोजनेस मंजुरी प्राप्त झाल्यानंतर योजनेतील भौतिक सुविधा जसे रस्ते, मलनि:स्सारण, पथदिवे, जलवाहिनी यासारख्या भौतिक सुविधा विकसित करण्याचे काम विकास प्राधिकरण सुरु करु शकते.

१६.   लवादाचे कार्य काय आहे?

लवादाची प्रारूप योजनेस मंजुरी मिळाल्याच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत राज्य शासनातर्फे वैधानिकरीत्या नियुक्ती केली जाते. लवादाचे कार्य व्यापक असून महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियमांच्या कलम ७२ पासून पुढे लवादाची कार्ये नमूद करण्यात आली आहेत. परंतु नगर रचना परियोजनेचे प्राथमिक योजना व अंतिम योजना असे विभाजन करणे, कोणताही निर्णय घेण्यापूर्वी त्याबाबतच्या सूचना/हरकती नोंदवून जमीन मालकांची सुनावणी घेणे, प्राथमिक योजना तसेच लवादाकडून तयार करण्यात आलेली अंतिम योजना नागरिकांना माहित करुन देण्यासाठी प्रसिध्द करणे, सार्वजनिक वापराकरीता किंवा प्राधिकरणाकरिता वाटपित/ आरक्षित करण्यात आलेले भूखंड व अंतिम भूखंड निश्चित करणे, या भूखंडांचे सिमांकन करणे, कोणत्या व्यक्तिला/ व्यक्तिंना व केव्हा अंतिम भूखंड वाटपित करावयाचा तसेच सामायिक मालकीमधील त्यांचा हिस्सा निश्चित करणे, योजनेमध्ये नमूद विकास कामे संबंधित प्राधिकरणकडून पूर्ण करुन घेण्यासाठी कालावधी निश्चित करणे आणि तयार करण्यात आलेली प्राथमिक योजना राज्य शासनाच्या मंजुरीकरीता सादर करणे, ही लवादाची प्रमुख कार्ये आहेत.

१७.   अंतिम भूखंडावर चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरता यावा याकरीता कोणत्या सवलती देण्यात येतील?

भूखंड धारकास चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा पुरेपूर वापर करता यावा याकरीता अंतिम भूखंड विकसित करतेवेळी उंच इमारतींचे बांधकाम खर्च वाढू नये म्हणून प्रस्तावित इमारतींच्या समासांच्या जागेबाबतचे नियम (अग्निसुरक्षा विषयक बाबीत तडजोड न करता) शिथिल करण्यात येतील.

१८.   भूधारकास मिळणारे अंतिम भूखंड फ्री होल्ड असतील की लीज होल्ड?

जमीन मालकांना मिळणारे अंतिम भूखंड हे फ्री होल्ड जमीनी असतील. सदर अंतिम भूखंड हे जमीन मालकांनी स्वत: विकसित करावयाचे की विकासकासह संयुक्तरित्या विकसित करावयाचे तसेच ते किती कालावधीत विकसित करावयाचे हे ठरविण्याचे पूर्ण स्वातंत्र्य जमीन मालकांना असणार आहे. नवी मुंबई प्रकल्पातील भूखंडाशी तुलना करता सदर अंतिम भूखंड हे फ्री- होल्ड असल्याने त्यांकरीता कोणतेही हस्तांतरण शुल्क लागू असणार नाही व हे भूखंड विकसित करण्यासाठी सिडकोतर्फे कोणत्याही प्रकारची कालमर्यादा ठरवून दिली जाणार नाही. यामुळे नवी मुंबई प्रकल्पातील भूखंडांना लागू असलेले अतिरिक्त भाडेपटटा अधिशुल्क (ॲडिशनल लीज प्रिमियम) या भूखंडांना लागू असणार नाही.

१९.   जमीन मालकांना अंतिम भूखंड वाटप करतेवेळी त्यांना कोणत्याही प्रकारचे शुल्क किंवा बेटरमेंट चार्जेस भरावे लागेल का?

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदींनूसार प्रत्येक योजनेवेळी नमुना-१ (फॉर्म-१) तयार करणे आवश्यक असते. या फॉर्मनुसार ४० % जमीनी देणा-या मालकांना सदर नियमांमध्ये लागू असलेला मोबदला देय होतो. त्याचप्रमाणे भूखंडावर प्राधिकरणातर्फे पायाभूत सुविधा विकसित करण्याची तरतूद करण्यात आल्याने जमीन मालकांस देण्यात येणा-या प्रत्येक

भूखंडाच्या वाढीव मुल्यांचे मुल्यांकन करण्यात येते. सदर कायदयानुसार प्राधिकरणास भूखंडाच्या वाढीव मुल्यांच्या कमाल ५० % शुल्क बेटरमेंट चार्जेस आकारणे अनिवार्य आहे. त्यामुळे त्या वेळच्या स्थितीनुसार, बेटरमेंट चार्जेस शुल्कातील फरक आणि मोबदला हा प्राधिकरणास किंवा जमीन मालकांस देय असेल. भूधारकास अंतिम भूखंडावर विकास परवाना घेतेवेळी हे शुल्क भरावे लागेल.

२०. नगर रचना परियोजना तयार करताना जमीन मालकांचा सहभाग व्हावा यासाठी कोणती तरतूद करण्यात आली आहे ?

परीयोजना तयार करताना प्राधिकरणाव्यतिरिक्त योजना भूधाराकाद्वारे तपासणी होण्यासह तीत जमीन मालकांचा सहभाग होत आहे याची पुरेपूर तरतूद अधिनियमात आहे.

प्रारूप योजनेच्या वेळी प्राधिकरणास जमीन मालकांची चर्चा करावयाची असते ज्यामध्ये प्रारूप योजनेचा कच्चा मसुदा जमीन मालकांस दाखविण्यात येतो. त्यानंतर प्राप्त झालेला योग्य सूचनांचा समावेश करून प्रारूप योजना संचालक, नगर रचना यांच्याकडे सल्ला मसलतीसाठी पाठविण्यात येते. संचालक, नगर रचना यांनी सुचविलेल्या बदलासह प्रारूप योजना ३० दिवसाच्या आत हरकती व सुचना मागविण्यासाठी शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध करण्यात येते. ग्राह्य सुचना हरकतींचा विचार होवून योजना उपाध्यक्ष तथा व्य. संचालक, सिडको याना मंजुरीसाठी सादर करण्यात येते. व्य. संचालक प्रारूप योजना मंजूर करण्यापूर्वी पुन्हा एकदा संचालक, नगर रचना यांची सल्लामसलत घेतात. अशा प्रकारे प्रारूप योजना मंजूर होण्यापूर्वी दोन वेळेस जमीन मालकांसमोर येते व दोन वेळेस संचालक नगर रचना, पुणे यांचेकडे पाठविण्यात येते.

प्रारूप योजाना मंजूर झाल्यानंतर शासनाने नियुक्त केलेले लवाद सर्व जमीन मालकांना बोलवून त्याना वैयक्तिक सुनावणी देतात. लावादानी निश्चित केलेली योजना शासनातर्फे मंजूर करण्यात येते. अशा प्रकारे योजनेच्या प्रत्येक टप्यावर जमीन मालकांना संधी दिल्या जातात.

२१. नगर रचना परियोजनेमधील लाभार्थी ओळखण्याकरीता कोणता निकष आहे?

ज्या भूधारकाकडे ७/१२ चा वैध उतारा असेल तो लाभार्थी ठरणार आहे. प्रत्येक खाजगी अथवा सार्वजनिक प्राधिकरण असलेल्या सात बारा धारकाला मूळ जमिनीच्या ४० टक्के क्षेत्रफळाचा अंतिम भूखंड देण्यात येईल.

२२. नगर रचना परियोजना क्षेत्रातील जमीन मोजणीचे सर्वेक्षण कोणातर्फे करण्यात येते?

जमीनीच्या नोंदी तालुका निरिक्षक, भूमि अभिलेख,यांच्या कार्यालयाकडे असल्याने जमीन मोजणी सर्वेक्षणही तालुका निरिक्षक, भूमि अभिलेख,यांच्यातर्फे करण्यात येणार आहे. प्रत्येक योजनेकरीता करण्यात येणा-या जमीन मोजणी सर्वेक्षणाचे शुल्क सिडको प्राधिकरण भरते.

२३. जमीन मोजणी किंवा ७/१२ उता-यामध्ये काही तफावत आढळल्यास त्याची दुरुस्ती कोण करणार?

भूमि अभिलेखाशी संबंधित तसेच जमीन नोंदींच्या कागदपत्रांमध्ये दुरुस्ती करणे हे काम सिडकोच्या अखत्यारीत येत नाही. जमीन मालकाने नोंदी अद्ययावत करणे वा त्यामध्ये दुरुस्ती करण्याकरीता संबंधित महसूल विभागाशी संपर्क साधावा आणि सदर दुरुस्ती अथवा बदल नगर रचना परियोजनेच्या अनुषंगाने दप्तरी नोंद घेण्याकरीता त्यासंबंधीची कागदपत्रे प्राधिकरणास सादर करावीत.

२४. जमीन मालकास त्यांच्या जमीन क्षेत्राच्या ४० टक्के पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाचा अंतिम भूखंड देता येईल काय?

मंजूर अंतरिम विकास आराखडयातील विकसनशील क्षेत्रापैकी ४० टक्के येवढे क्षेत्र आरक्षणाअंतर्गत आहे. सिडको सदर आराखडयाची अंमलबजावणी नगर रचना परीयोजनेच्या माध्यमातून करीत आहे. म्हणून शक्यतोवर आरक्षणाअंतर्गत असलेले ४० % पर्यतचे क्षेत्र इरादा जाहीर केलेल्या नगर रचना परियोजनेत समाविष्ठ केले जाते. अंतरीम विकास आराखडयाचे ४० % आरक्षणा व्यतिरिक्त १० % पर्यतचे क्षेत्र आर्थिकदृष्टया दुर्बल वर्गाकरीता/कमी उत्पन्न गटाकरीता (वस्तुस्थितित हे क्षेत्र म्हणजे कायदयातील तरतुदीनुसार योजनेतील जमीन मालकांचे योगदान होय.)

तसेच नगर रचना परियोजना रेखांकनातील १० % मोकळया जागा, ५ % सुविधा भूखंड सामाईकरित्या ठेवावी लागत असल्यामुळे जमीन मालकाने त्यांच्या अंतिम भूखंडावर परत वेगळयाने हया जागा ठेवण्याची आवश्यकता नाही. योजनेत सामाईकरित्या हया जागेची तरतुद करण्यात येत असल्यामुळे हया क्षेत्राचा अधिक चांगल्याप्रकारे विकास साधून विकास आराखडा स्तरावरील मोकळया जागा व सुविधा यांच्या प्रमाणात वाढ होते.

जरी भूधारकास त्यांच्या मूळ जमीनीच्या बदल्यात निव्वळ अंतिम भूखंड ४० % प्रमाणात प्रस्तावित असला तरी जमीन मालकास देण्यात येणा-या अंतिम भूखंडाकरीता आवश्यक असलेल्या मोकळया जागा, सुवधिा क्षेत्र व अल्प उत्पन्न गटाकरीतांचे क्षेत्रात सुट देण्यात आली असल्यामुळे जमीन मालकास प्राप्त होणारा भूखंड प्रभाविपणे ४० % प्रमाणाच्या कितीतरी जास्त आहे.

पनवेल तालुक्यातील भूधारकांची जमीन मालकी २०० चौ.मी. पर्यंत कमी असल्याचे लक्षात आल्यामुळे हया प्रकारच्या सर्व जमीनीच्या अंतिम भूखंडास प्रवेश रस्ता तसेच सामाजिक विषयक विचार करुन रेखांकनात मोकळया जागा व सुविधा भूखंड सामाईकरित्या ठेवण्यात येत असल्यामुळे वस्तुस्थितीत ४०% पेक्षा जास्त अंतिम भूखंड देणे अशक्य आहे.

२५. अंतिम भूखंडास सरसकट ३.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक देता येईल काय?

सिडकोची नैना प्रकल्पाकरता विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती होण्याअगोदर मुंबई महानगर प्रदेशातील जमीनीवरील अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक ०.२ होता. मंजूर अंतरीम विकास आराखडयानुसार अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक ०.५ पर्यत वाढविण्यात आला. (०.२ मूळ च.क्षे.नि.+ ०.३ शुल्क आकारून). तरी सुध्दा स्वेच्छा सहभागातून जमीन एकत्रिकरण योजनेतील (कमीत कमी १०.०० हेक्टर करीता) भूधारक जे ४० % जमीन प्रकल्पाकरीता देतील त्यांना त्यांच्या मूळ जमीनीवर च.क्षे.नि. १.०० देण्याचे गृहीत धरले होते. आणि जमीन मालक त्यांच्या उर्वरित जमीनीवर च.क्षे.नि वापरण्याची अनुमती होती. म्हणून त्यांच्या ६० % जमीनीवर १.७० चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होता. जमीन मालकांना नैना योजनेतील त्यांच्या कडे असणाऱ्या ६० % जागेत कमीत कमी १० %मोकळया जागा, ५ % सुविधा क्षेत्र व २० % अल्प उत्पन्न गटाकरीता आवश्यक क्षेत्र मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार ठेवणे आवश्यक आहे. या जमीनी एकत्रिकरण योजनेत सहभागी होणा-या भूधारकांना अतिरिक्त च.क्षे.नि. साठी शुल्क लागू नव्हते.

जमीन एकत्रिकरण योजना वगळता अंतरिम विकास आराखडयातील जमीनीवर च.क्षे. नि. ०.५० आहे. प्रकल्पातील सामाजिक व भौतिक सुविधाच्य तरतुदीकरीता जमीन मालकांच्या योगदानाचा विचार होता, प्राधिकरणाद्वारे मूळ जमीनीकरीता लागू करण्यात आलेला १.०० च.क्षे.नि. प्रमाणे निव्वळ ४० %

अंतिम भूखंड करीता २.५ च.क्षे.नि. प्रस्तावित आहे. नगर रचना परीयोजनेतील ४० % निव्वळ भूखंडावर इतर सर्वसाधारण विकासाप्रमाणे विकास नियंत्रण नियमावलीत नमूद आवश्यक असलेल्या १० % मोकळया जागा, ५ % सुविधा भूखंड व २० % अल्प उत्पन्न गटाकरीता घरकुल या बाबीं देण्याची गरज नसल्यामुळे असा अंतिम भूखंड या अतिरिक्त देय बाबींनी बोजाविरहीत असेल.

या व्यतिरिक्त अंतिम भूखंडावर १.४ चा हस्तांतरणीय विकास अधिकाराचे अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरल्यानंतर पात्र भूखंडाकरीता च.क्षे.नि. ३.९ पर्यत जावू शकतो. तसचे वाढीव च.क्षे.नि. करीता कुठलेही शुल्क आकारले जात नसल्यामुळे सर्व अंतिम भूखंडावर ३.५ चा च.क्षे.नि. लागू करण्यास कुठलेही कारण नाही त्यामूळे याचा विचार करणे योग्य नाही.

२६. इमारतीच्या सामासिक अंतरे (साईड मार्जिन्स) च्या निकषास संपूर्णपणे सूट दिली जावू शकते का?

जमीन मालकांना त्यांच्या अंतिम भूखंडावर चटई क्षेत्र निर्देशांक संपूर्णपणे वापरात यावा यासाठी अग्नीशामकाकरीता आवश्यक तरतुदीत तडजोड न करता इमारतींच्या समासातील अंतरात सूट प्राप्त व्हावी असे प्रस्तावित आहे.

नगर रचना परियोजनेच्या रेखांकनात मोकळया जागा सामाईकरित्या आरेखीत करण्यात येत असल्यामुळे जमीन मालकाने अंतिम भूखंडाकरीता १० % मोकळया जागा ठेवण्याची आवश्यकता नाही.

आरोग्य व सुरक्षिततेच्या दृष्टीने इमारतीस समासातील जागा असणे आवश्यक असल्यामुळे समासातील मोकळया जागांच्या निकषांमध्ये संपूर्णपणे सुट देणे योग्य नाही.

२७. स्थानिक रहिवाश्यांकडून/ शेतक-यांकडून विकास शुल्क आणि इतर शुल्क माफ करता येते काय?

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कायदयातील तरतुदीनुसार विकास परवाने प्रदान करताना विकास शुल्क आकारणे आवश्यक आहे. नगर रचना परियोजनेत सहभागी होण्या-या सर्व जमीन मालकांचा प्रकल्पात समभाग तसे योजनेतून प्राप्त समान फायदे अभिप्रेत असल्यामुळे विकास शुल्कात व्यवसाय निहाय भेदभाव करता येत नाही. पात्र प्रकरणी कायदयात नमूद केल्याप्रमाणे विकास शुल्कात अशंत: सूट मिळू शकते म्हणूनच ज्या प्रकरणी अधिनियमात विकास शुल्कात सूट नमूद आहे अशा प्रस्तावांव्यतिरिक्त इतर प्रस्तावास विकास शुल्क लागू राहील. म्हणून अंतिम भूखंड प्राप्त होणा-या जमीन मालकांस भूखंड विकास करतांना विकास शुल्कातून सूट देणे कायद्याच्या आधीन असेल.

२८. शेतक-यांना प्रकल्पग्रस्तांचे प्रमाणपत्र आणि नोकरीमध्ये प्राधान्य दिले जाणार आहे का?

नैना प्रकल्पाकरीता सिडको विशेष नियोजन प्राधिकरण आहे असून नव नगर विकास प्राधिकरण नाही. नैना प्रकल्पातील जमीनी फ्री होल्ड आहेत. नवे शहराप्रमाणे नैना प्रकल्पात संपूर्ण जमिनीचे भूसंपादन प्रस्तावित नाही. मंजूर विकास आराखडयातील सार्वजनिक वापराचे आरक्षणे नगर रचना परियोजनेच्या माध्यमातून जमीनींची पूर्नरचना तसेच पूर्णवितरण करुन सर्व जमीन मालकांना प्राप्त होणा-या अंतिम भूखंडास त्यांना त्यांच्या मूळ जमीनीचे संभाव्य मुल्य चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या स्वरुपात प्राप्त होणार आहे.

नगर रचना परियोजनेत कोणताही भूधारक जमीनीपासून वंचित होत नसल्यामुळे प्रकल्पग्रस्तांचा दाखला देण्याचा प्रश्न उद्‌भवणार नाही. सदयस्थितीत नैना क्षेत्रात असे मोठे प्रकल्प प्रस्तावित नाही की ज्यामुळे नोकरीत प्राध्यान्य देयाकरीता रोजगार निर्माण होईल.

२९. नगर रचना परियोजनेतील भुखंड विक्री करावयाची असल्यास भूधारकास सिडकोकडून परवानगी घेण्याची आवश्यकता आहे काय?

जमीन मालकांस प्राप्त होणारा अतिम भूखंड फ्री होल्ड स्वरुपाचा राहील म्हणून सदर भूखंड विक्री करतांना सिडकोच्या परवानगीची आवश्यकता नाही.

३०. मूलभूत सुविधा जसे विदयुत पुरवठा, रस्ते, गटारे, आरोग्य विषयक तसेच इतर सुविधा सिडकोद्वारे उपलब्ध करण्यात येतील काय?

नगर रचना परियोजनेतील भौतिक व सामाजिक सोयी-सुविधांचा विकास करणे सिडको प्राधिकरणाची जबाबदारी आहे

३१. रस्ते इत्यादी भौतिक सुविधा सिडकोद्वारे कधी विकसित केल्या जातील?

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ मध्ये डिसेंबर २०१४ दरम्यान सुधारणा करण्यात आली ज्यातील कलम ६८(२) मध्ये प्रारुप नगर रचना परीयोजना मंजूर झाल्यावर योजनेतील रस्ते, गटारे, मलनि:सारण वाहीनी, जलवाहीनी यांना लागणा-या सर्व जमिनी नियोजन प्राधिकरणाकडे बिनाबोझा वर्ग होतील. म्हणूनच प्रारुप योजनेस मंजूरी मिळताच मूलभूत सेवासुविधांचा विकास ताबडतोब सुरु होवू शकतो.

३२. प्रकल्पग्रस्त व्यक्तीस सिडकोद्वारे शेतकरी असल्याचे प्रमाणपत्र देता येईल काय?

नैना प्रकल्पातील जमिनीचे भूसंपादन प्रस्तावित नसल्यामुळे कोणीही भूमिहीन होत नाही.त्यामुळे शेतकरी म्हणून प्रमाणपत्र देणे विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून सिडकोच्या कार्यकक्षेत येत नाही.

३३. सामाजिक सुविधा भूखंडाचे वाटप सिडको कसे करील?

आरक्षणा अंर्तगत असलेल्या सेवा सुविधांच्या भूखंडाचे वाटप नैना प्रकल्पाकरीता तयार करण्यात येणा-या भूमि विल्हेवाट अधिनियमानुसार करण्यात येईल. सामाजिक सुविधा जसे की शाळा, महाविदयालये, दवाखाने, इ. करीता असलेल्या भूखंडांचे वाटप सिडको महामंडळाने तयार केलेले पात्रता विषयक निकष व अनुषंगिक धोरणानुसार केले जातील.

३४. योजनेतील झाडे, घरे, बोअरवेल इत्यादी करीता सिडकाद्वारे मोबदला दिला जाईल काय?

नगर रचना परियोजनेतील जमिनीचे मुल्यांकन अकृषक जमिनीच्या किंमतीप्रमाणे केले जाते. देण्यात येणारा मोबदला शुल्क व बेटरमेंट शुल्क नगर रचना परियोजना नियम १९७४ मध्ये अंतर्भूत तक्त्याप्रमाणे गणना केली जाते. जमीन मालकांना वैयक्तिकरित्या सर्व अस्तीत्वातील झाडे, विहीरी इ. शासन नियुक्त लवादाद्वारे सर्व सुनावणी दिली जाऊन बाबत त्यांच्यामार्फत तपासले जावू शकतात.

३५. गावठाणाबाहेरील घरांसाठी सिडकोस कुठल्याही प्रकारचे शुल्क न भरता त्यांचे नियमितीकरण करता येईल का?

प्रशमित इमारतीकरीता वेगळे घोरण आहे. अशा प्रकारच्या इमारतीचे नियमितीकरण कायदयातील नियम व तरतुदी नुसार केल्या जातात. नगर रचना परीयोजनेतील बांधकामासभोवताल/इमारती भोवताल अंतिम भूखंड आरेखीत केला याचा अर्थ त्या इमारतींचे नियमितीकरणे झाले असे होत नाही.

३६. संरक्षित कूळ असलेल्या जमीनीस अंतिम भूखंड दिला जावू शकतो काय?

- मालकीचा पुरावा म्हणून अंतिम भूखंड देय करताना ७/१२ उता-यात नमूद नावे विचारात घेतली जातात.
- महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ कलम ७१ मधील तरतूद वादग्रस्त मालकी बददल विशद करते.
- योजना कार्यान्वित करताना मूळ जमीनीबाबत सर्व अधिकार व मालकी पुनर्रचित अंतिम भूखंडावर हस्तांतरीत केली जाते. त्या जमीन मालकाच्या मूळ मालकी हक्काबाबत कुठलेही बंधन किंवा अडथळा असल्यास ते तसेच अंतिम भूखंडावर हस्तांतरीत होतात. त्यामुळे मालकी शिर्षकामध्ये बदल होत असल्यास योजना मंजूर झाल्यानंतरही कायदयातील तरतुदींच्या प्रमाणे मालकीहक्क अबाधित राहते.

३७. शेतकऱ्यांना योजनेविषयी माहिती देण्यासाठी सिडकोने कोणती पाऊले उचलली?

परीयोजनेसंबंधीच्या सुचना स्थानिक वृत्तपत्रांत तसेच शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध केल्या जातात. तसेच सदर सुचना सिडको कार्यालय व संकेतस्थळावर उपलब्ध असतात. ७/१२ वर नमूद नावानुसार जमीन मालकांना चर्चेसाठी व बैठकीसाठी वैयक्तिक पत्रव्यवहार केला जातो. योजना तयार करण्याबाबतची घोषणा स्थानिक ग्रामपंचायती कार्यालयांमध्येही उपलब्ध करून देण्यात येते.

परीयोजनेतील सर्व जमीनमालकांना खालीलप्रमाणे अवगत करण्यात येते:

- नोंदणीकृत पोस्टद्वारे पत्र पाठविणे किंवा वैयक्तिकरित्या प्रत्यक्ष पोहोच करणे
- स्थानिक वृत्तपत्रांमध्ये सूचना प्रसिद्ध करणे.
- जमीन मालकांच्या सभेविषयीचे वेळापत्रक सूचनेसह ग्राम पंचायत कार्यालयांमध्ये प्रदर्शित करण्यात येते.
- जमीन मालकांच्या सभेविषयीचे वेळापत्रक सूचनेसह सिडको कार्यालयामध्ये प्रदर्शित करण्यात येते.
- जमीन मालकांच्या सभेविषयीचे वेळापत्रक सिडकोच्या संकेतस्थळावर ठेवण्यात येते.

अशा प्रकारे योजना जाहीर करताना व्यापक प्रचार आणि जागरुकता निर्माण केली गेली आहे. जमीनमालकांना योजनेच्या प्रक्रिया, टप्पे, एकत्रित भूखंडाचे फायदे, विकास नियंत्रण नियमावलीतील शिथिलता, वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकासह जमिनींची विकसनशिलतेत परिसराच्या भौतिक, सामाजिक आणि आर्थिक विकासासह वृद्धी या उपक्रमाविषयी समजावून सांगण्यात आले आहे.

जमीन मालकांच्या सभेत सहभागी झालेल्या सर्व मालकांना त्यांच्या अंतिम भूखंडाचे स्थान आणि त्यांची मूळ जमीन व क्षेत्र दाखविण्यात येते.

अशा प्रकारे योजनेबद्दल सर्व चर्चा जमीन मालकांच्या सभेमध्ये तसेच सिडकोस भेट देणाऱ्या जमीन मालकांसमवेत आणि गावा गावांमध्ये जाणाऱ्या सिडकोच्या प्रतिनिधींमार्फत करण्यात आलेल्या आहेत.

३८. सिडको गुरचरण जमीन गावाना देणार आहे का?

परीयोजनेत वन विभागाच्या व जलाशयाच्या जमिनी वगळता प्रत्येक जमिनींच्या बदल्यात ४०% क्षेत्राचा अंतिम भूखंड वितरीत करण्यात येणार आहे. ग्रामपंचायत किंवा गुरचरण यांच्या नावे असलेल्या जमिनींनादेखील अंतिम भूखंड देण्यात आला आहे. या अंतिम भूखंडाचा वापर संबंधित ग्रामपंचायतीद्वारे सार्वजनिक प्रयोजनांसाठी केला जाऊ शकतो.

३९. सिडको नगर रचना परीयोजनेत ६०% जमीन संपादित करत आहे का?

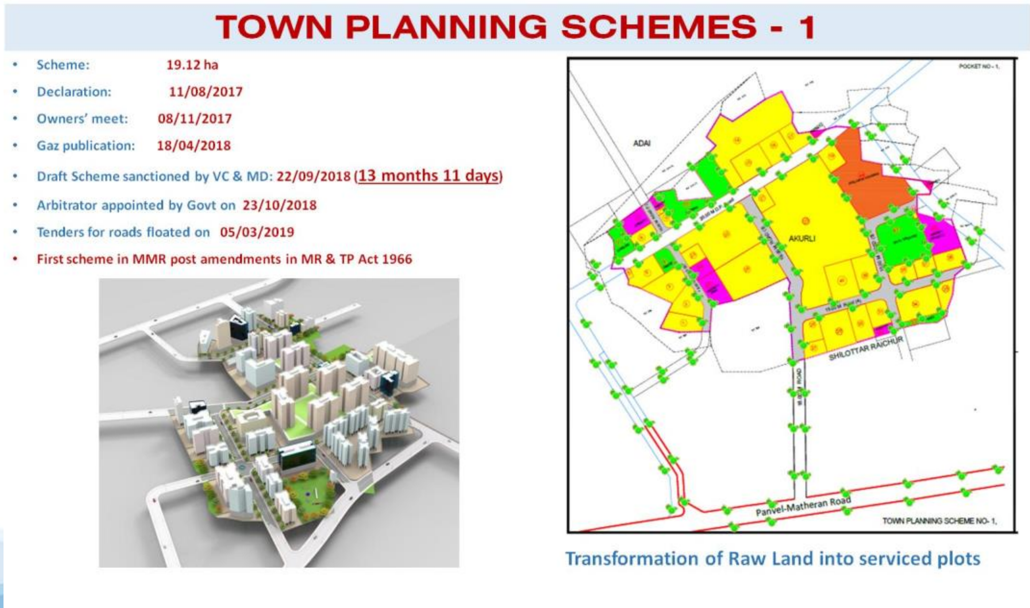
नगर रचना परीयोजनेचे विविध दृष्टीकोन अधिनियमात नमूद केलेले आहेत. प्रारूप आणि अंतिम नगर रचना योजना अंमलात आल्यानंतर आवश्यक असलेल्या जमिनी प्राधिकरणास आपोआप वर्ग होण्यासंबंधीची तरतूद आहे. अशा परिस्थितीत जमीन भूसंपादन व पुनर्वसन कायदा २०१३ च्या तरतुदी जिल्हाधिकारी किंवा शासनाद्वारे अंमलात आणण्याचा प्रश्न उद्‌भवत नाही. मालकी हक्कांचे विभाजन व पुनर्वाटप वैधानिकपणे होते.

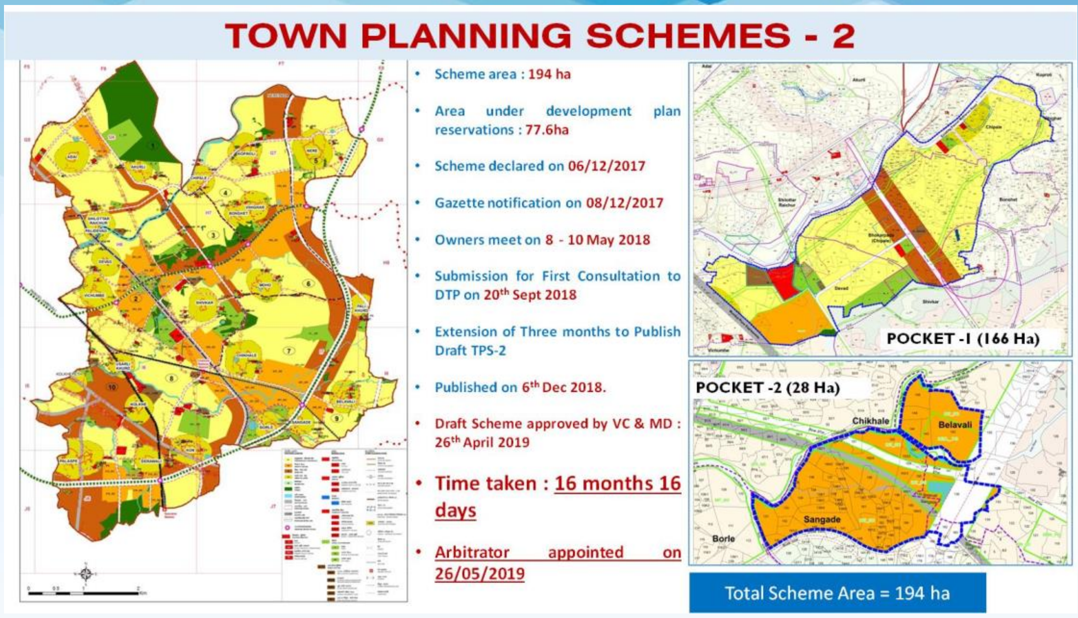
४०. शेतकरी त्याच्या स्वत:च्या जमिनीवर शेती करू शकतो का?

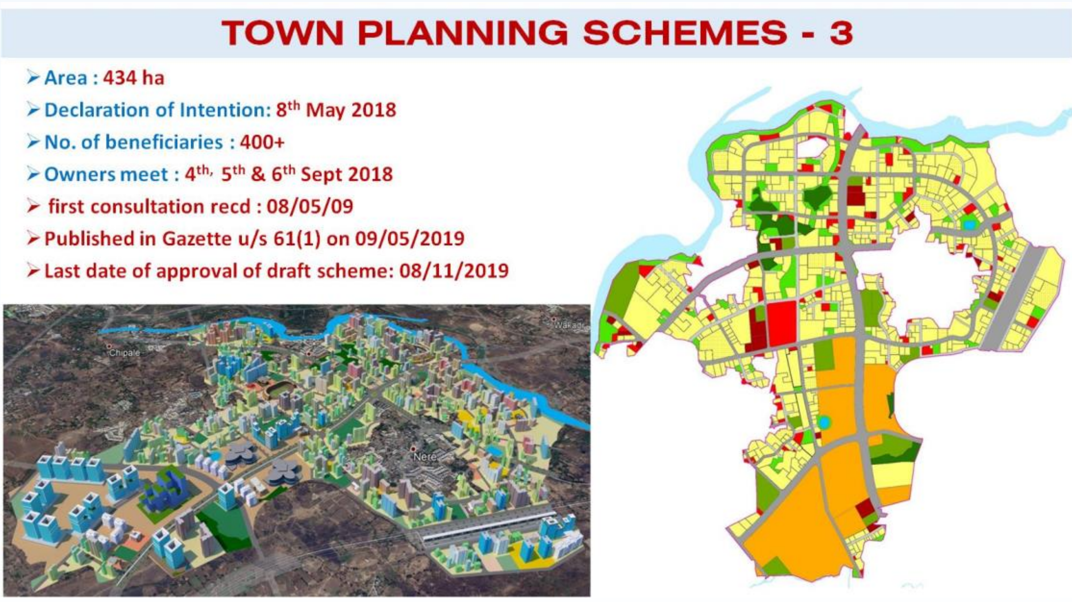
सिडकोची विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती होण्यापूर्वी मुंबई प्रादेशिक विकास योजनेनुसार २३ गावांमध्ये बहुतेक जमीन नागरी क्षेत्र म्हणून निर्धारित होते. त्यामुळे, २३ गावातील अंतरिम विकास योजनेमध्ये सदर भाग मुख्यत्वेकरुन निवासी क्षेत्र म्हणून ठेवला गेला. जमिनीचा झोन त्या जमिनीवर शेती करण्यास प्रतिबंधित करीत नाही. शेतकरी अजूनही आरक्षणांपासून मुक्त त्यांच्या मालकीच्या जमिनीवर शेती करू शकतात.

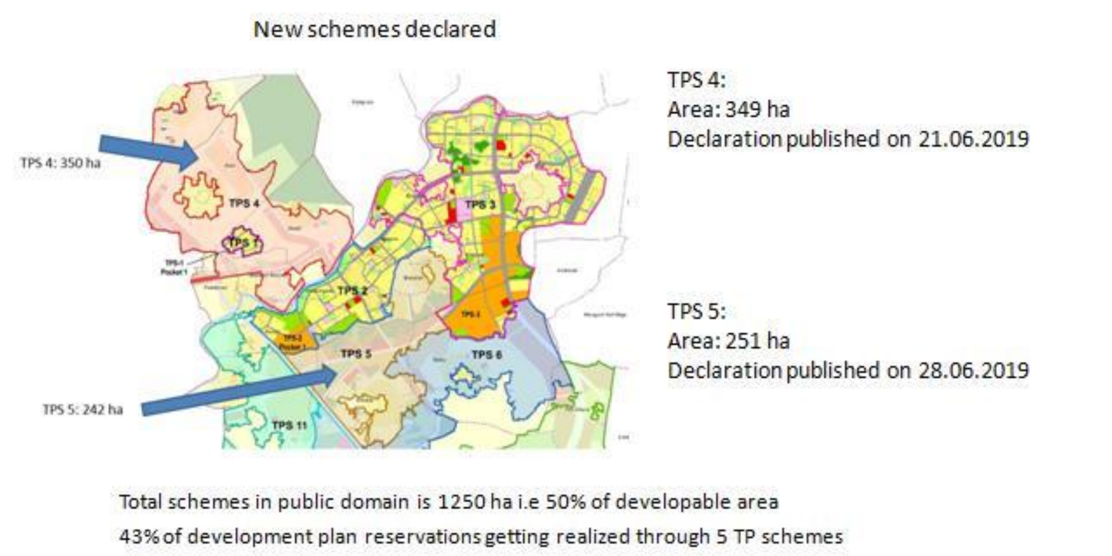
४१. सिडकोने आतापर्यंत राबवलेल्या नगर रचना परियोजनांची सद्यस्थिती काय आहे?

शासनाने २७ एप्रिल २०१७ रोजी २३ गावांची अंतरिम विकास योजना मंजूर केलेली आहे. जुन २०१९ पर्यंत सिडकोने साधारणत: १२५० हेक्टर क्षेत्रासाठी ५ नगर रचना योजना घोषित केल्या असून त्यांची सद्यस्थिती खालीलप्रमाणे आहे.:









४२. सिडकाे प्रकल्प क्षेत्रामध्ये किती नगर रचना परियोजना घेणार आहे?

सिडकोवर मंजूर विकास आराखड्यातील २३ गावांना सामाजिक व भौतिक सुविधा पुरवण्याची जबाबदारी असल्याने गावठाण नजीकचे दाटलोकवस्तीचे अगोदरचे बांधीव क्षेत्र सोडून इतर संपूर्ण IDP क्षेत्रात १०- १२ योजना घेण्यात येतील.

४३. पहिल्या तीन योजनांमधून काय निष्पन्न होणार आहे?

पहिल्या तीन नगर रचना परियोजनांपासून होणारे साध्य:

- ६५० हेक्टरचा सुनियोजित आराखडा
- ८५० अंतिम भूखंड. २५१ हेक्टर जमीन विकासाठी उपलब्ध हिणार
- १७ शाळांचे भूखंड (७ IDP = १० योजनेतून)
- ४० हेक्टर खुल्या जागा IDP + ३७.८ हेक्टर खुल्या जागा नगर रचना योजना आराखडा
- ३० किमी IDP रस्ते + २२ किमी योजनेतील रस्ते
- १०.२८ हेक्टर IDP सुविधा क्षेत्र (अमेनीटी) + १६.४९ हेक्टर योजनेतील सुविधा क्षेत्र.
- ३४ हेक्टरचे आर्थिक दुर्बल घटकांसाठीचे २६ भूखंड
- क्रीडा संकुल, अग्निशामक सेवा इत्यादीसाठीचे भूखंड.
- १९.२३ हेक्टरचे ग्राम पंचायतीस विकसित ६ भूखंड.

४४. जमीन मालकांना अंतिम भूखंड त्यांच्या ताब्यात केव्हा मिळेल?

लवादातर्फे प्राथमिक नगर रचना योजना शासनास सादर केल्यानंतर सदर योजना शासनास दोन महिन्याच्या कालावधीत मंजूर करावयाची असते. प्राथमिक नगर रचना मंजूर झाल्यानंतर प्राधिकरणास आवश्यक असलेल्या जमिनी प्राधिकरणाकडे वर्ग होतील व पुनर्रचित झालेले अंतिम भूखंड सहभागी जमीन मालकांकडे वर्ग होतील.

४५. विकास केंद्रांची भूमिका काय असेल?

अंतरिम विकास आराखडयातील विकसनशील जमिनीच्या १५% जमीन विकास केंद्रासाठी राखीव ठेवण्यात आली आहे. अंतरिम विकास आराखडयात महत्वाच्या रस्त्यांलगत विकास केंद्रे प्रस्तावित केलेले आहेत ज्याद्वारे तेथे प्राधिकरणाकडून होणाऱ्या विकासामुळे सभोवतालच्या परिसराच्या विकासासही चालना मिळेल. विकास केंद्राच्या जमिनींच्या विक्रीतून मिळणारा महसूल सदर प्रकल्पात सामाजिक व भौतिक सुविधा पुराविण्याकरीताचा मुख्य आर्थिक स्त्रोत ठरणार आहे.

अंतरिम विकास आराखडयातील प्रस्तावित क्षेत्रात पायाभूत सुविधा विकसित करण्यासाठी ७४०० कोटी रुपये इतका खर्च अंदाजित आहे. पायाभूत सुविधा विकसित करण्याकरीता सदर रकमेची गुंतवणूक सिडकोला सुरवातीलाच करावी लागणार आहे. म्हणून विकास केंद्रे विकसित करुन त्यांच्या विक्रीद्वारे सिडकोला मिळणा-या महसूलावर प्रकल्पाचे यश अवलंबून आहे. पायाभूत सुविधा विकसित करण्याकरीता विकास केंद्रांच्या विक्रीद्वारे मिळणारा महसूल हाच स्त्रोत असणार आहे.

४६. योजनेतील अंतिम भूखंडांवर अनुज्ञेय वापर काय असेल?

IDP च्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीत रहिवास किंवा मिश्र वापर यामध्ये नमूद वापर योजनेतील अंतिम भूखंडांवर अनुज्ञेय असतील.

४७. जर ७/१२ उताऱ्यात जमीन मालकांचा सामाईक हिस्सा असेल तर त्याना स्वतंत्र अंतिम भूखंड मिळू शकेल का?

अंतिम भूखंड ७/१२ मध्ये नमूद एकूण क्षेत्राच्या आधारावर देण्यात येत असून त्यासाठी जमीन मालकांच्या सामाईक/अविभाज्य किंवा विभाजित हिस्सा विचारात घेता येवू शकत नाही. स्वतंत्र अंतिम भूखंड मिळणेसाठी जमीन मालकाचा स्वतंत्र ७/१२ असणे आवश्यक आहे.

४८. नगर रचना परियोजना जाहीर केल्यानंतर बांधकाम परवानगी देणे शक्य होईल का?

नगर रचना परियोजना जाहीर केल्यानंतर मूळ जमिनींच्या हद्दी/सीमा यामध्ये बदल होवून त्यांची अंतिम भूखंडामध्ये पुनर्रचना होत असल्याने प्रारूप नगर रचना योजना मंजूर होईपर्यंत बांधकाम परवानगी देणे शक्य होणार नाही.

४९. जमीन मालक बांधकाम परवानगीसाठी केव्हा अर्ज करु शकतात?

प्रारूप योजनेस मंजुरी मिळाल्यानंतर ज्या जमीन मालकांना त्यांच्या मूळ जमिनींवर अंतिम भूखंड देण्यात आला आहे असे जमीन मालक त्यांच्या मालकीच्या जमिनीवर बांधकाम करण्यास परवानगी मिळणेकरीता अर्ज करु शकतात. लवादाकडून मंजुरी मिळाल्यानंतरच विकास/ बांधकाम परवानगी देता येईल.

टीप: वर नमूद केलेले प्रश्न जमिन मालकांना नैना क्षेत्रामध्ये जमीन एकत्रीकरण योजनेच्या विस्तृत तरतुदींबद्दल अवगत करण्याच्या उद्देशाने तयार केलेले आहेत. ही प्रश्नावली व त्याचे अभिप्राय माहितीस्तव असून याला मंजूर नियमावली मानण्यात येवू नये. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियमाच्या तरतुदी आणि शासनातर्फे मंजूर करण्यात आलेल्या योजनेविषयीच्या तरतुदी अंतिम आहेत आणि त्या सर्वांवर बंधनकारक राहतील.

वरील FAQ ची इंग्रजी आवृत्ती आणि तीचे मराठी भाषांतर यात विसंगती किंवा दुविधा भासल्यास, इंग्रजी आवृत्तीमधील अर्थ निर्णायक समजण्यात यावा .

सिडको नैना में पहले प्रोजेक्ट की शुरूआत
30 सालों में पहली परियोजना को मिली मंजूरी
नवी मुंबई PLUS
'नैना' प्रकल्पाला चालना
पहिली टीपी योजना मंजूर, अंमलबजावणीला प्रारंभ
प्रहार
नैना प्रकल्प अंतर्गत नियोजनबद्ध रीतीने
सिडकोतर्फे नवी मुंबईच्या विकास
नैना प्रकल्पांतर्गत आकुर्ली, बेलव
'नैना' प्रकल्पाला चालना
पहिली टीपी योजना मंजूर, अंमलबजावणीला प्रारंभ
नैना प्रकल्पा अंतर्गत मुंबई महानगर प्रदेशामधील
गेल्या तीन दशकांतील पहिली नगररचना परियोजना
'नैना'च्या पहिल्या टीपी स्कीमला मंजु
Interim DP for NAINA to be done under Town Planning Scheme
योजनाबद्ध नगररचना
TIMES NAVI MUMBAI
One step at a time for NAINA: Devpt work on 20ha land parcel to start in a month
CIDCO gives nod to NAINA infra works
नैना योजना मार्गस्थ, तीन गावांची प्रारूप योजना मंजूर
नैनाच्या विकासाला चालना
एमएमआर क्षेत्रातील पहिलीच परियोजना
To fast-track Naina township, govt makes land-pooling a mu
Pilot Project Work To Begin In 9 Months
DRAFT DEVPT PLAN PUBLISHED
'नैना'मध्ये पहिल्या प्रकल्पास सुरुवात
सिडकोकडून नैना प्रकल्पाच्या नगररचना नियोजन परियोजनेला मंजु

सिडको
शहरांचे शिल्पकार

मुद्रण आणि प्रसिद्धी :

वरिष्ठ जनसंपर्क अधिकारी, सिडको मर्यादित, ६ वा मजला, सिडको भवन, सी.बी.डी. बेलापूर, नवी मुंबई- ४०० ६१४.

www.cidco.maharashtra.gov.in

CIN- U99999 MH1970 SGC- 014574