

नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ प्रभावित अधिसूचित क्षेत्र (नैना)



वारंवार विचारले जाणारे प्रश्न



शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ महाराष्ट्र मर्यादित

नोंदणीकृत कार्यालय: निर्मल, २० मजला, नरिमन पॉइंट, मुंबई - ४०० ०२१. दूरध्वनी: ०२२-६६५००९०० फॅक्स: ०२२-२२०२२५०९

मुख्य कार्यालय: सिडको भवन, सीबीडी बेलापूर, नवी मुंबई - ४००६१४. दूरध्वनी: ०२२-६७९११८१०० फॅक्स: ०२२६७९१८१६६

www.cidco.maharashtra.gov.in

नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ अधिसूचित प्रभावित क्षेत्र (नैना) (प्रकल्पासंबंधी उपस्थित प्रश्न)

प्रस्तावना

प्रस्तावित ग्रीनफिल्ड विमानतळासाठी केंद्रीय पर्यावरण आणि वन मंत्रालय व कोस्टल रेग्युलेशन झोनकडून मंजूरी मिळाली. परंतु त्याचवेळी सदर विमानतळ लगतच्या २५ कि.मी.च्या त्रीज्यातील प्रभावित क्षेत्रातील संभावी अनियमित विकासाबद्दल चिंता दर्शवली होती. या कारणाने प्रभावित क्षेत्राच्या विकासासाठी दि. १० जानेवारी २०१३ रोजी एमआर ॲड टीपी अधिनियम १९६६ च्या कलम ४० (१) (बी) नुसार महाराष्ट्र शासनाने शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ (सिड्को) ची नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ प्रभावित क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती केली आहे. सदर नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ प्रभावित क्षेत्र ५६० चौ.कि.मी क्षेत्रफळाचा परिसर असून त्यात २७० गावांचा समावेश आहे. यामध्ये रायगड जिल्ह्यातील २५६ गावे व नवी मुंबईच्या पलिकडील ठाणे जिल्हा व प्रस्तावित नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ प्रभावित क्षेत्रातील १४ गावे यांचा समावेश आहे.

नवी मुंबईजवळच वसलेला नैना प्रकल्प नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ (नमुंआंवि), जवाहरलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्ट (जेएनपीटी) व वाहतूकीचे विविध कॉरिडोअर्स जसे की मल्टी मॉडेल कॉरिडोअर (एमएमसी), मुंबई ट्रान्स हार्बर लिंक (एमटीएचएल) व डेडिकेटेड फ्रेट कॉरिडोअर (डीएफसी), स्पर यांच्या विकासाने प्रभावित होणार आहे.

दृष्टिकोन –

- सहभाग तत्वावरील विकास आराखड्यास प्रोत्साहन देणे
- पर्यावरणविषयक समस्यांविषयी संवेदनशीलता
- जागतिक दर्जाच्या सुविधा उपलब्ध करून भूखंडाची क्षमता वाढवणे
- वित्तपुरवठ्याबाबतीत स्वयंपूर्णता

१. काय आहे नैना प्रकल्प?

महाराष्ट्र शासनाने दिनांक १० जानेवारी २०१३ च्या अधिसूचनेद्वारे नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ प्रभावित क्षेत्र (नैना) म्हणून रायगड जिल्ह्यातील २५६ गावे तसेच ठाणे जिल्ह्यातील १४ गावातील क्षेत्र मिळून ५६० चौ.कि.मी. एवढ्या क्षेत्राकरीता सिड्कोची विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती केली. त्यानंतर महाराष्ट्र शासनाने नैना प्रकल्पाची मर्यादा २२४ गावांपूरता करण्यात आला.

२. नैना प्रकल्पातील सिडको महामंडळाची भूमिका काय? या प्रकल्पाच्या विकास प्राधिकरणाची जबाबदारी व अधिकार सिडको महामंडळाला कोणी दिले?

एमआरटीपी कायदा १९६६ तील तरतुदींअंतर्गत महाराष्ट्र शासनाने नैना प्रकल्पासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून सिडको महामंडळाची नियुक्ती केली. या अंतर्गत प्रकल्पाचा विकास आराखडा, विकास नियंत्रण नियमावली तयार करणे, विकास परवानग्या देणे, विकासावर नियंत्रण ठेवणे व रस्ते, शाळा, रुग्णालये, क्रीडांगण, उद्याने, पाणी पुरवठ्याचे संयंत्रण करणे, मल निःसारण वाहिन्या इत्यादी मूलभूत आणि सामाजिक पायाभूत सुविधा पुरविणे इ. जबाबदाऱ्या सिडकोवर सोपविण्यात आल्या आहेत.

३. सिडको महामंडळाच्या आधी नैना प्रकल्पाचे अधिकार कोणाकडे होते ?

सिडकोची विशेष प्राधिकरण या नात्याने नियुक्ती करण्यासाठी नैना प्रकल्पाच्या विकासकामाचे अधिकार जिल्हाधिकारी (रायगड) यांच्याकडे सोपविण्यात आले होते. जिल्हाधिकाऱ्यांकडे एमआरटीपी अधिनियम १८ नुसार मुंबई महानगर प्रदेशाच्या क्षेत्रीय तरतुदीनुसार व एमएमआरडीएने तयार केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार परवानग्या मंजूर करण्याचे अधिकार प्रदान करण्यात आले होते.

४. मुंबई महानगर प्रदेशाच्या अंतर्गत येणाऱ्या जमीनीच्या चटईक्षेत्र निर्देशांकाची क्षमता काय?

सर्वसाधारण जमिनीचे वर्गीकरण नागरी क्षेत्र (यु-१), नागरी क्षेत्र (यु-२), हरीत क्षेत्र (जी-१), हरीत क्षेत्र (जी-२) याप्रमाणे करण्यात आले आहे. हरीत क्षेत्र (जी-१) व हरीत क्षेत्र (जी-२) झोनमधील जमिनीची विकासक्षमता साधारणपणे 0.05 ते 0.1 च्या श्रेणीमध्ये होती. जमीन मालकीच्या आकारानुसार, १ आणि २ च्या अंतर्गत असलेल्या जमीनीचा चटईक्षेत्र निर्देशांक 0.2 ते 0.35 होता. तथापि, गावठाणपासून २०० मी. आतील जमिनीचा चटई क्षेत्र निर्देशांक 1.0 होता.

५. नवी मुंबई शहर व नैना येथील सिडकोच्या भूमिकेत काय फरक असेल?

नवी मुंबई प्रकल्पातील सर्व क्षेत्र सार्वजनिक वापराकरता आवश्यक असल्याने या सर्व क्षेत्राचे १००% संपादन अपेक्षित आहे. परंतु नैना प्रकल्पात अंतरिम विकास आराखड्यातील आरक्षणे व विकास केंद्रे या व्यतिरिक्त असणाऱ्या जमिनीची मालकी ही जमीन मालकांचीच राहणार आहे.

सिडकोच्या नवी मुंबई प्रकल्पात भूखंडापर्यंत पायाभूत सुविधा पूरविल्या जातात. मात्र विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नैना प्रकल्पात सिडकोमार्फत शहर पातळीपर्यंतच्या पायाभूत सुविधा पूरविण्यात येणे अपेक्षित आहे. रेखांकनातील अंतर्गत पायाभूत सेवा-सुविधांचा विकास हा जमीन मालकाने करणे अपेक्षित आहे.

६. नैना प्रकल्पाच्या माध्यमातून भूधारकांना कसा नफा होणार आहे?

नैना प्रकल्पामुळे भूधारकांना विकास आराखड्यात सहभागी होऊन त्यांच्या जमीनीची क्षमतावृद्धी करण्याची संधी मिळणार असून त्यामुळे सध्या प्रचलित असलेल्या चटईक्षेत्र निर्देशांकातही वाढ होणार आहे. जमीनीची विकास क्षमता न गमवता आपली जमीन स्वेच्छेने भौतिक व सामाजिक सेवा सुविधांच्या विकासासाठी हस्तातंरित करण्याची संधी भूधारकास नैना प्रकल्पामुळे सदर विकास प्राप्त होणार आहे.

७. मुंबई महानगर प्रदेश योजना आणि नैना प्रकल्प योजनेतील फरक काय?

मुंबई महानगर प्रदेश योजनेत प्रभागनिहाय ठळक भूवापर दर्शविला आहे. तर नैना प्रकल्पात भौतिक व सामाजिक सुविधांची आरक्षणे त्यांच्या अंमलबजावणीच्या यंत्रणेसह प्रस्तावित केली आहे.

८. चटई क्षेत्र निर्देशांक म्हणजे काय?

एफएसआय म्हणजे चटई क्षेत्र निर्देशांक. एखाद्या भूखंडांच्या क्षेत्रफळावर जास्तीत जास्त किती क्षेत्रफळाचे बांधकाम करता येईल हे चटई क्षेत्र निर्देशांक दर्शवितो. उदा. चटई क्षेत्र निर्देशांक १.० सह १०० चौ.मी च्या भूखंडावर जास्तीत जास्त बांधकाम क्षेत्र १०० चौ.मी आहे. सदर बांधकाम करताना योग्य प्रकाश व खेळती हवा आणि वाहनतळ, अग्निशम सेवेसाठी जागा इ सुविधा असणे आवश्यक आहे. यामुळे अनुज्ञेय बांधकामक्षेत्र वापर करताना होत असल्यामुळे इमारतीची उंची एकापेक्षा जास्त मजल्यांची बांधावी लागेल.

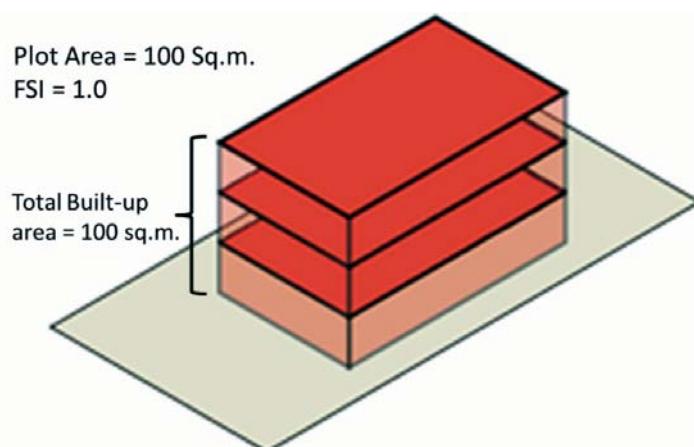
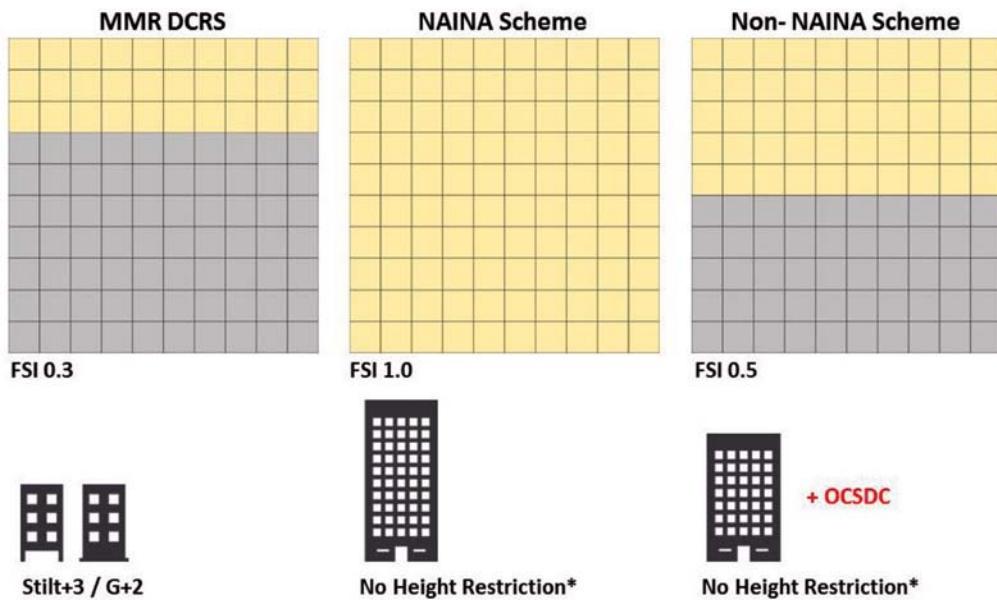


Figure : Floor Space Index Example

९. मुंबई महानगर प्रदेश योजनेनुसार नैना क्षेत्रातील जमीनीची विकास क्षमता किती आहे?

मुंबई महानगर प्रदेश योजनेनुसार नैना प्रकल्पातील जमीनी या गावठाण, गावठाणापासून २०० मीटरचा परिसर, विशेष टाउनशिप प्रोजेक्ट्स, रेण्टल हाऊसिंग प्रोजेक्ट्स, यू१ / यू२ / जी१ / जी२ झोनमुळे विभागलेले गेलेले मोठे भूखंड अशा प्रकारचे आहेत.

Comparing FSI potential



गावठाणापासून २००० मीटरच्या परिसरातील क्षेत्रासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक १.० आहे, याव्यतीरीक्त यू-१ व यू-२ झोनमध्ये येणाऱ्या भूखंडांसाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक ०.२ ते ०.३५ इतका आहे.

जी १ व जी २ क्षेत्रातील जमीनीचा पर्यावरणीय कल लक्षात घेऊन त्या झोनमधील भूखंडांसाठी ०.०५ ते ०.१० इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे.

नैना प्रकल्पासाठी सिडकोची विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नेमणूक होण्याआधी मुंबई महानगर प्रदेशातील जमीनीची विकास क्षमता अतिशय कमी होती तसेच या भागात भौतिक व सामाजिक सुविधांचा विकास करण्यास कोणतीही नियोजन संस्था तयार नव्हती.

उदा. जर एखाद्या भूधारकाकडे २००० चौ. मी. चा भूखंड असेल तर मुंबई महानगर प्रदेश नियमावलीनुसार तेथे फक्त ४०० चौ.मी. बांधकामाची परवानगी होती.

अंतरिम विकास आराखड्याच्या मंजूरीनंतर, जर एखादा भूधारक नैना योजनेत सहभागी होत नसेल तर त्यास १००० चौ.मी. बांधकामाची परवानगी असेल.

१०. जर अर्जदार नैना योजनेत सहभागी होत असेल तर त्याला बांधकामासाठी १००० चौ.मी. क्षेत्राची परवानगी असेल. त्याशिवाय, अर्जदाराची जमीन जर अंतरिम विकास आराखड्यातील आरक्षणाखाली येत असेल तर त्यास २,००० चौरस मीटर क्षेत्राइतका हस्तातंरणीय विकास अधिकार मिळेल. नैना प्रकल्पाच्या विकासाच्या बाबत सिडकोचा दृष्टिकोन काय आहे?

नैना प्रकल्पाची विकास क्षमता समजून घेण्यासाठी पुढील ५-१० वर्षांच्या कालावधीत होणाऱ्या विकासासाठीची नैसर्गिक क्षमता, रस्ते जोडणी, नवी मुंबई शहराशी असलेले सान्निध्य, भौगोलिक रचना

व मुंबई महानगर प्रदेशातील क्षेत्रीय तरतूदी इ. मापदंडावर आधारित सर्वेक्षण करण्यात आले. नैना प्रदेशाची ५ झोनमध्ये विभागणी करण्यात आली. सदर ५ झोन यांचे विकासासाठी उपलब्ध असलेले भूखंड, भौतिक विकासाचा कल, नवी मुंबईशी सान्निध्यता, नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळाचा प्रभाव, पर्यावरणीय संवेदनशील असलेली क्षेत्रे या मापदंडावर मूल्यांकन करण्यात आले. सदर मूल्यांकनात प्राप्त झालेल्या गुणांवर संपूर्ण क्षेत्र दोन टप्प्यात विभागण्यात आले टप्पा-१ आणि टप्पा-२.

टप्पा-१ मधील प्रदेश नजीकच्या भविष्यकाळात विकासाची क्षमता दर्शवित आहे. टप्पा-२ मधील प्रदेश जरी लगेच पूर्ण नागरी विकासासाठी सक्षम नसला तरी भविष्यकाळात तेथे विकास करता येईल. टप्पा-२ मधील प्रदेशाचे दर ५ वर्षांनी परीक्षण करण्यात येईल व त्यानुसार सदर प्रदेशासाठी विकास आराखडा तयार करण्यात येईल.

११. अंतरिम विकास आराखडा का तयार करण्यात आला?

अस्तीत्वात असलेले ३६.८३ चौ.कि.मी. (३६८३ हे.) क्षेत्र असलेल्या अंतरिम विकास आराखड्यातील स्थान पनवेल लगत असल्यामुळे सिड्डीकोद्वारे विकसीत केलेल्या पायाभूत सुविधांचा विस्तार आयडीपी क्षेत्रापर्यंत करता येईल.

१२. अंतरिम विकास आराखडा १च्या अंतर्गत कोणत्या गावांचा समावेश आहे?

रायगड जिल्ह्यातील पनवेल तालुक्यातील गावे अंतरिम विकास आराखडा-१ मध्ये समाविष्ट असलेली गावे खालीलप्रमाणे आहेत

क्रमांक	गाव	क्रमांक	गाव
१	आर्द्दे	१४	नेरे
२	आकुर्ली	१५	पळस्पे
३	बेलवली	१६	पालीखुर्द
४	बोनशेत	१७	पालीदेवद
५	बोर्ले	१८	सांगडे
६	चिखले	१९	शिलोत्तर रायचूर
७	चिपळे	२०	शिवकर
८	डेरवली	२१	उसर्लिखुर्द
९	देवद	२२	विचूंबे
१०	कोळखे	२३	विहिघर
११	कोन		
१२	कोप्रोली		
१३	मोहो		

१३) शासनाद्वारे निर्धारित प्रक्रिया काय आहे?

- महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील कलम ४० च्या उपकलम (१) च्या खंड (बी) अंतर्गत तरतुदीनुसार सिडकोची विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे.
- महाराष्ट्र शासन शासकीय राजपत्र (भाग-२) गुरुवार ते शुक्रवार, दिनांक १५ ते २१ मे २०१४ नुसार सिडकोमार्फत अधिसूचित क्षेत्रासाठी विकास आराखडा तयार करण्याच्या उद्देशाने जाहीर सूचना प्रकाशित करून करण्यात आला.
- उक्त कायद्याच्या कलम ३२ नुसार गुरुवार, दि. ७ ऑगस्ट २०१४ रोजीच्या महाराष्ट्र शासन राजपत्र भाग-२, क्र. ५३ मध्ये निर्देशित केलेल्या क्षेत्रासाठी अंतरिम विकास आराखडा तयार करण्याबाबत सूचना प्रकाशित करण्यात आली होती.
- उक्त कायद्याच्या कलम २५ व कलम क्र. ३२ मध्ये अंतर्गत तरतुदीनुसार, सिडकोने अंतरिम विकास आराखड्यातील जमिनीचे सर्वेक्षण केल्यानंतर अस्तित्वात असलेला भूवापर आराखडा तयार केला.
- सिडको संचालक मंडळाच्या दि. ११ ऑगस्ट २०१४ च्या बैठकीत नैना प्रकल्पातील २३ गावांचा प्रारूप अंतरिम विकास आराखडा व विकास नियंत्रण नियमावली व अहवाल मंजूर केला.
- यानंतर दिनांक १३ ऑगस्ट २०१४ च्या महाराष्ट्र शासन असाधारण राजपत्र भाग-२ क्र. ५४ जनतेकडून तीस दिवसाच्या आत सुचना व हरकती मागविण्याकरीता सुचना प्रसिद्ध करण्यात आली.
- जनतेच्या विनंतीनंतर हरकती व सुचना सादर करण्याची मुदत परत ३० दिवसांनी (म्हणजे १० ऑक्टोबर २०१४ पर्यंत) वाढविण्यात आली.
- उक्त कायद्याच्या कलम २८, उपकलम (२) सह कलम ३२ अन्वये महाराष्ट्र शासनाने नियोजन समितीची नियुक्ती केली.
- उक्त कायद्याच्या कलम २८, उपकलम (३) सह कलम ३२ अन्वये प्रसिद्ध झालेल्या अंतरिम विकास आराखड्यासंदर्भात विहित मुदतीत अहवाल प्राप्त झालेल्या सूचना व हरकती संबंधीचा अहवाल नियोजन समितीने सिडको महामंडळास सादर केला.
- सिडको संचालक मंडळाने १८ सप्टेंबर २०१५ च्या बैठकीत नियोजन समितीने सादर केलेल्या अहवालावर आधारीत नैनातील २३ गावांच्या प्रारूप अंतरिम विकास आराखडा व विकास नियंत्रण नियमावलींत बदल केलेत.

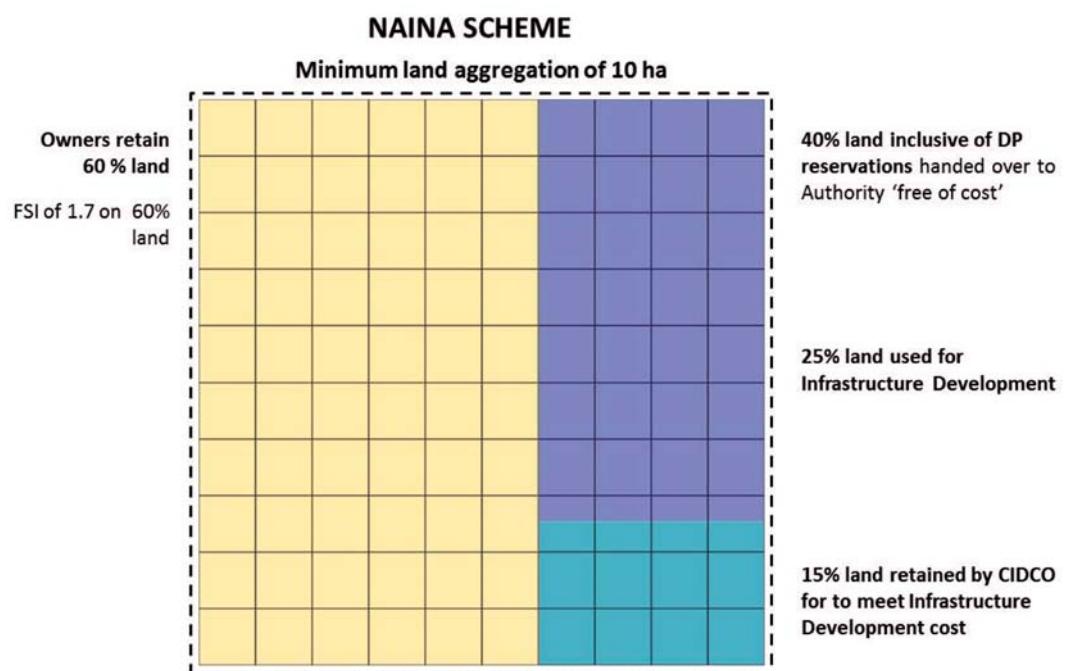
- उक्त कायद्याच्या अधिनियम २८ च्या उप-कलम (४) सह कलम ३२ अन्वये, आराखडा व विकास नियंत्रण नियमावली/अहवाल जनतेला पाहण्याकरीता उपलब्ध करून देण्यात येईल. त्यासंदर्भात शासकीय राजपत्रात सूचना प्रसिद्ध करण्यात आली.
- एमआर अँड टीपी अँकट, १९६६ च्या कलम ३० अन्वये दिनांक २१-०९-२०१५ रोजी सदर विकास आराखडा शासनास सादर करण्यात आला. दि. २७.०४.२०१७ रोजीच्या संदर्भ क्र. टीपीएस -१२१५ / २४५ / सीआर ३३२/२०१५ / एसएम / यूडी -१२ अन्वये अंतरिम विकास आराखडा शासनाने मंजूर केला. त्याचबरोबर, काही वगळलेल्या भागांसाठी सूचना / हरकती मागविण्यासाठी जाहीर सूचना प्रकाशित करण्यात आली.

१४. नैना योजना म्हणजे काय?

नैना ही स्वेच्छिक योजना असून ‘नैना योजने’ मध्ये सहभागी होण्यासाठी कमीत कमी वा एकत्रीत १० हेक्टर जमीन असणे आवश्यक आहे. त्याचे सविस्तर तपशील पुढील प्रमाणे:-

- अ) या प्रकल्पासाठी ४०% जमीन नैना प्राधिकरणास देण्यात येईल. उर्वरित ६०% जमीन मालकाकडे राहील. ४०% जमिनीच्या जागेत रस्ते, मोकळ्या जागा, सुविधा आणि विकास केंद्र यांचे आरक्षण असणार आहे.
- आ) भूधारकाकडे असलेल्या ६०% जमीनीसाठी जास्तीत जास्त अनुज्ञेय चर्टई क्षेत्र निर्देशांक १.७ असेल. याद्वारे प्रकल्पासाठी हस्तांतरित केलेल्या ४०% जमिनीची विकासक्षमता ६०% जमीनीवर वापरता येईल.
- इ) भूधारकाकडे असलेल्या जमीनीस अनुज्ञेय वापर निवासी, वाणिज्यिक, निवासी व वाणिज्यिक, हॉटेल्स, कार्यालये इ. असतील.
- ई) ६० टक्के जमीनीवर करण्यात येणाऱ्या बांधकाम क्षेत्रापैकी २० टक्के बांधकाम क्षेत्र आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल व अल्प उत्पन्न गटासाठीच्या गृहनिर्माण योजनेसाठी राखीव ठेवण्यात येईल व या अतिरिक्त चर्टई क्षेत्र निर्देशांकाचे बांधकाम क्षेत्र मोफत देण्यात येईल. याप्रमाणे बांधकाम करण्यात आलेली आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल व अल्प उत्पन्न गटांची घरे सिडिकोस पूर्वनिर्धारित दराप्रमाणे हस्तांतरित करण्यात येतील. सिडिकोद्वारा या उत्पन्न गटांच्या घरांची विक्री सोडतीद्वारा करण्यात येईल. आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल गटासाठी असलेली जमीन रेडी रेकनर दराने सिडिको हस्तांतरित करता येऊ शकेल. त्याचप्रमाणे भूधारकास इतरत्र असलेल्या भूखंडावर देखील आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल गटासाठी गृहनिर्माण योजना राबविण्याची परवानगी देण्यात येईल.

- ३) चटई क्षेत्र निर्देशांक न गमविता अंतर्गत रस्ते व मोकळ्या जागा यांची तरतूद नियमाप्रमाणे करावी लागेल.
- ४) भूधारकाकडे असलेल्या ६० टके जागेवरील सुविधांमध्ये अंतर्गत रस्ते व खुल्या जागांचा समावेश असेल ज्या भूधारकास (निर्धारीत कालमर्यादित) विकसित करणे आवश्यक राहील तसेच त्यांच्या देखभालीची जबाबदारी भूधारकांवर राहील.
- ५) जर भूधारकाने विकसित केलेल्या सुविधा सिडको महामंडळास हस्तातंरित केल्या तर विकसित केलेल्या भूखंडाइतका चटई क्षेत्र निर्देशांक तसेच पायाभूत सुविधांच्या बांधकाम खर्च या सम किंमती इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक भूधारकास देण्यात येईल.
- ६) जर आरक्षणामुळे ४० टक्क्यांहून अधिक जागेवर परिणाम होत असेल तर भूधारकास ४० टक्क्यांहून अधिक असलेल्या जमीनीच्या बदल्यात आर्थिक भरपाई किंवा हस्तातंरित विकास अधिकाराचा (टीडीआर) पर्याय देण्यात येईल.
- ७) शहराच्या विकासासाठी भूधारकाने ४० टके जमीनीचे योगदान दिले असल्यामुळे चटई क्षेत्र निर्देशांक संलग्न FLP (FSI Link Premium) अतिरिक्त शुल्क लागू राहणार नाही. मात्र नियमावलीनुसार विकास शुल्क लागू असेल.
- ८) नैना योजने हृदीमधील विकास आराखड्यातील आरक्षण असल्यास ते त्या योजनेच्या हृदीतच स्थलांतरीत करण्याची मुभा असेल.



१५. नैना योजनेत सहभागी होणाऱ्यांना कशा प्रकारे लाभ मिळेल ?

नैना योजनेत सहभागी होतांना जमिनीचा पुरेपूर योग्य वापर करण्यात येणार आहे. संपूर्ण जमीनीचा चटई क्षेत्र निर्देशांक ६०% जमिनीवर उपलब्ध करून मिळेल. सहभागी होणाऱ्या भूधारकांना चटई क्षेत्र निर्देशांक संबंधी अतिरिक्त शुल्कातून FLP (FSI Link Premium) सूट देण्यात येणार आहे. इमारतींच्या उंचीवर कोणतेही बंधने नाहीत. आरक्षणाखाली जमीन सलग नसली तरी नैना योजनेत विचारात घेतली जाऊ शकते .

१६. सलग जमीन नसलेल्या भूधारकासाठी नैना योजनेत सहभागी होण्यासाठी कोणते पर्याय उपलब्ध आहेत?

अंतरिम विकास आराखडा-१ प्रमाणे ज्या भूधारकांची आरक्षणाखालील जमीन सलग नसेल ते नैना योजनेसाठी पात्र ठरण्यासाठी आपली जमीन प्राथमिक सलग जमीनीशी आपली जमीन जोडू शकतात.

१७. नैना योजनेअंतर्गत ४०% पेक्षा अधिक जमीन आरक्षित असल्यास काय होईल?

ज्या जमीन मालकाने ४०% हून अधिक जमीन या प्रकल्पाअंतर्गत देणार आहे. त्यांना मोबदल्यासाठी खालील प्रमाणे पर्याय उपलब्ध करून देण्यात येईल.

- अनिवार्य असलेल्या ४०% हून अधिक जमीनीच्या २ पट चटई क्षेत्र निर्देशांक टीडीआर.
- जमिनी सममूल्य आर्थिक भरपाई

१८. नैना योजनेत ४०% पेक्षा कमी जागा आरक्षित असल्यास काय ?

सहभागी भूधारक ४० टक्क्यापेक्षा कमी असलेल्या जागेइतके प्रकल्पास योगदान देईल.

१९. नैना योजनेतील सहभागी भूधारकांना अंतरिम विकास आराखडा-१ मधील आरक्षणाखालील जागेचा विकास करण्याचा पर्याय उपलब्ध आहे का?

सहभागी भूधारकांना खालील पर्याय उपलब्ध आहेत:

पर्याय १: नैना योजनेत भाग घेतलेल्या भूधारक/विकासकास त्याच्या आरक्षणाखालील ४० टक्के भूखंडावर बांधकाम करून विकास व्यवस्थापन करण्याची इच्छा असेल तर प्रथम तो सदर आरक्षित जमीन नैना विशेष नियोजन प्राधिकरणास हस्तातर्तित करेल. तदनंतर नैना विशेष नियोजन प्राधिकरण सदर आरक्षित भूखंड त्याच भूधारकास विशेष अटींवर भाडेतत्वावर परत करेल.

पर्याय २: नैना योजनेत भाग घेतलेल्या भूधारक/विकासकास त्याच्या आरक्षणाखालील ४० टक्के भूखंडावर केवळ बांधकाम करून सदर भूखंड सिडकोस हस्तातंरित करण्याची इच्छा असेल तर बांधकाम खर्चाच्या किंमतीएवढा हस्तांतरणीय विकास अधिकार सदर भूधारकास देण्यात येईल. त्यानंतर सदर विकसित केलेला भूखंड नैना विशेष नियोजन प्राधिकरण इतर कुठल्याही संस्थेस विशेष अटींवर भाडेतत्वावर देईल.

हे पर्याय नैना योजनेत सहभागी न होणाऱ्या भूधारकास देखील उपलब्ध असतील. सदर पर्यायाच्या अंमलबजावणीसाठी सिडकोचा निर्णय अंतिम राहील.

विकास केंद्रातील आरक्षणाखाली असलेल्या जमीनीचे सर्व हक्क नैना विशेष नियोजन प्राधिकरणाकडे राहतील. विकास केंद्रासाठी सदर पर्याय उपलब्ध राहणार नाहीत.

२०. विकास आराखड्यातील प्रस्तावित रस्त्याच्या विकासकामाची परवानगी नैना योजनेतील सहभागी भूधारकास देण्यात येईल का?

होय.

२१. नैना योजनेच्या ६०% भूखंडावरील पायाभूत सोयी व सुविधांचा विकास कोण करेल?

६०% भूखंडावरील पायाभूत सोयी व सुविधा भूधारक विकसित करतील.

२२. नैना क्षेत्रातील विद्यमान बांधकामे कशा प्रकारे हाताळली जातील?

जर विद्यमान बांधकामे सक्षम प्राधिकरणाकडून मान्यताप्राप्त असल्यास व योग्य स्थितीत असतील तर चटई क्षेत्र निर्देशांकात आवश्यक फेरफार करून नैना योजनेत समाविष्ट करण्यात येतील. अनधिकृत बांधकाम असलेल्या भूखंडावरील बांधकामे निष्कासित करून नैना योजनेत सदर भूखंड समाविष्ट करण्यात येईल. निष्कासित केलेल्या भूखंडासाठी कोणताही अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्यात येणार नाही.

२३. नैना योजनेत भाग घेणे बंधनकारक आहे काय?

नाही, नैना योजनेत सहभागी होणे हे पूर्णपणे ऐच्छिक आहे. तथापि, नैना योजनेतील सहभागी न होणाऱ्या भूधारकांना ०.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक मिळेल आणि चटई क्षेत्र निर्देशांकाशी संलग्न अतिरिक्त शुल्क ३०% रेडी रेक्नर प्रमाणे अदा करावे लागेल.

२४. नैना योजना व नैना व्यतिरिक्त योजनेतील फरक काय ?

नैना योजना	नैना व्यतिरिक्त योजना
अधिकतम चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक मंजूर १.७० (योजनेच्या ६०% जमिनीवर)	अधिकतम चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक मंजूर ०.५
चटई क्षेत्र निर्देशांकाशी संलग्न अतिरिक्त शुल्क अदा करणे आवश्यक नाही	चटई क्षेत्र निर्देशांकाशी संलग्न अतिरिक्त शुल्क अदा करणे आवश्यक
पायाभूत सुविधांसाठी ४० टक्के जमीनीचे योगदान	पायाभूत सुविधा व विकास केंद्रासाठी टीडीआर किंवा एलएआरआर कायद्यानुसार भूसंपादन
४०% अधिक प्रकल्पाची हस्तांतरणीय विकास अधिकार किंवा आर्थिक नुकसानीद्वारा भरपाई	पायाभूत सुविधा व विकास केंद्रासाठी टीडीआर किंवा एलएआरआर कायद्यानुसार भूसंपादन
सिड्कोद्वारा पर्यावरणीय मंजूरी	सिड्कोद्वारा पर्यावरणीय मंजूरी
आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल व अल्प उत्पन्न गटासाठी २० टक्के अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रफळ	आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल व अल्प उत्पन्न गटासाठी २० टक्के अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रफळ

२५) नैना योजनेचा प्रभाव (आकार) कमी केला जाईल का?

नैना योजनेसाठी नवीन पर्याय तयार करण्यात आला आहे. या पर्यायामध्ये ७.५ ते १० हेक्टर श्रेणीतील भूधारक देखील नैना योजनेत सहभाग घेऊ शकतात आणि ५०:५० तत्वावर स्वतःकडे राखून ठेवलेल्या ५० टक्के जमीनीवर २ चटई क्षेत्र निर्देशांक प्राप्त करू शकतात. १०.० हेक्टरपेक्षा जास्त जमीनीसाठी भूखंड सहभाग गुणोत्तर आणि चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये कोणताही बदल करण्यात आलेला नाही.

२६. शहरी गावांमध्ये नैना योजनेसाठी काय पाव्रता निकष आहे (गावठाणापासून २०० मीटर)?

शहरी गावांमध्ये नैना योजनेत सहभागी होण्यासाठी आवश्यक क्षेत्रफळ ४.० हेक्टर (१० एकर) आहे. नैना योजनेचा लाभ घेण्यासाठी संपूर्ण ४.० हेक्टर जमीन गावठाणापासून २०० मी. च्या आत असणे आवश्यक आहे.

२७. शहरी गावांमध्ये नैना योजनेसाठी उंचीसाठी कोणती मर्यादा आहे?

नाही. केवळ अग्रिशमन सेवा आणि एअरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इंडियाच्या निर्बंधानुसार उंचीवर मर्यादा असेल.

२८. शहरी गावांमध्ये १३.५ मी. पेक्षा जास्त उंच इमारतींचे बांधकाम करण्यास परवानगी आहे का?

नैना योजनेअंतर्गत येत नसलेल्या शहरी गावांमध्ये राज्य सरकारने नैना व्यतिरिक्त योजनेसाठी १६ मीटर उंचीची परवानगी मंजुर केली आहे. तथापि, शहरी गावांतर्गत नैना योजनेसाठी उंचीचे कोणतेही बंधन नाही.

२९. नैना क्षेत्रामधील योजनांसाठी विकास परवानगी देण्याची प्रक्रिया काय आहे?

‘नैना योजनेचा प्रस्ताव प्रभावीपणे राबविण्याकरीता, सिडकोने या योजनेत भाग घेतलेल्या भूधारकांच्या फायद्यासाठी विस्तृत नियोजन आराखडा तयार केला आहे. या योजने अंतर्गत हे सुनिश्चित करण्यात आले आहे की जमिनीची पुनर्रचना करून मूळ भूधारकाला परत देण्याने प्रत्येक सहभागी भूधारकाला जमीनीचा स्पष्ट मालकी हक्क प्रदान करता येईल. या प्रक्रियेचा तपशील खाली दिल्याप्रमाणे आहे:

१. नैना योजनेत भाग घेण्याच्या इच्छुक सर्व भूधारकांनी आपापसात सामंजस्य करार करून सिडको व इतर शासकीय कार्यालयांमध्ये अर्ज मंजूर करून घेण्यासाठी विशेष पॉवर ऑफ अटर्नीद्वारा विशेष प्रतिनिर्थींची नेमणूक करणे आवश्यक राहील.
२. जमिन मालकाने नियुक्त केलेला प्रतिनिधी सर्व भूधारकांच्या जमीन मालकी हक्काच्या कागदपत्रांसह सिडकोने नमूद केलेल्या मसूद्याप्रमाणे व प्राथमिक तपशीलवार प्रस्ताव सिडकोस सादर करेल.
३. प्राप्त झालेल्या कागदपत्रांची प्राथमिक छाननी सिडको प्राधिकरणाद्वारे केल्यानंतर खास करून जमीन मालकी हक्काच्या (त्रुटी मुक्त) कागदपत्रांबाबत तपशीलवार खातरजमा केली जाईल.
४. कायदेशीर कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर, भूधारकांच्या प्रतिनिधींशी चर्चा करून सिडकोस हस्तातंरित करावयाच्या ४० टक्के जमीनीचे स्थान जमीन सिडकोद्वारा निश्चित केले जाईल.
५. सदर योजना स्थानिक वृत्तपत्रांत प्रसिध्द केली जाईल तसेच गाव पंचायत कार्यालये येथेही प्रदर्शित केली जातील, तद्रंतर भूधारक, सामान्य नागरिक किंवा इतर भागधारकांकडून सूचना व हरकती मागविण्यात येतील. प्राप्त झालेल्या सूचना व हरकर्तींची सिडकोच्या मुख्य भू व सर्वेक्षण अधिकाऱ्यांमार्फत छाननी केली जाईल, व गंभीर त्रुटी आढळूनआल्यास, सदर बाब महसूल प्राधिकरणाच्या निर्दर्शनास आणून दिली जाईल. महसूल प्राधिकरणाच्या शिफारसींच्या आधारावर, स्पेशल पॉवर ऑफ टर्नीधारकाच्या सल्लामसलतीने सिडकोद्वारा गंभीर त्रुटी असलेल्या भूखंड योजनेतून वगळण्यात येतील.
६. जमिनीच्या मालकी हक्काशी संबंधित खटले विविध न्यायालयात प्रलंबित असू शकतात. अशा प्रकरणांमध्ये संबंधित खटल्याशी संबंधित पक्षकारांचा नैना योजनेत सहभागी होण्याचा मानस असेल तर नोटरी केलेल्या प्रतिज्ञापत्राद्वारे त्यांना विशेष परवानगी दिली जाऊ शकते.

७. यानंतर सिड्कोद्वारा भूधारकांना स्वारस्य पत्र दिले जाईल, तसेच (DySLR) ढीवायएसएलआर द्वारा केलेले संयुक्त जमीन मोजमाप, सहभागी होत असलेल्या भूधारकांचा वाटा दर्शविणारा तपशीलवार आराखडा, विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूर्दीवर आधारित आराखडा, सिड्कोस हस्तातंरित करावयाची ४० टक्के जमीन आणि आराखड्यासहित सर्व भूधारकांनी स्वाक्षर्या केलेला नोंदणीकृत सहकार्य करारनामा (मसुद्यानुसार) इ. अतिरिक्त कागदपत्रांची मागणी सिड्कोद्वारा केली जाईल.

८. उप-निबंधकाच्या कार्यालयास योजनेच्या (LoI) स्वारस्य पत्राबाबत सूचित केले जाईल जेणेकरून सहभागी होत असलेल्या भूधारकांच्या जमीनीचे आदान-प्रदान सिड्कोचे ना हरकत प्रमाणपत्रानंतरच करता येईल.

९. संयुक्त जमीन मोजमापांवर आधारित ६० टक्के भूखंडांसाठी प्रतिनिधीद्वारा तपशीलवार आराखडा तयार केला जाईल ज्यात सहभागी भूधारकांना त्यांचा संबंधित वाटा प्राप्त होईल. प्राधिकृत प्रतिनिधीद्वारा प्राप्त झालेल्या आराखड्यानंतर, अंतरिम विकास आराखड्याच्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या अधीन राहून सिड्कोद्वारा सदर आराखड्याची छाननी केली जाईल.

१०. सिड्को व प्रतिनिधींच्या सळामसलर्तीनंतर पुर्नरचित आराखड्यास अंतिम स्वरूप दिले जाईल, त्यानंतर संबंधित भूधारकांमध्ये आपपसात सहकार्य करारनामा करण्यात येईल ज्याद्वारे भूधारक पुर्नरचित आराखडा, त्यांच्या क्षेत्रफलामध्ये घट करण्यास किंवा मूळ जमीनीचे स्थान बदलण्यास यास संमती प्रदान करतील. स्वाधीन करारनाम्यावर (मसुद्यानुसार) सह्या करून ४० टक्के जमीन सिड्कोला हस्तातंरित केल्यानंतर आराखड्यास परवानगी देण्यात येईल. आराखडा मंजूर झाल्यानंतर संपूर्ण गांव किंवा सेक्टर स्तरावर सिड्कोद्वारा अंतिम भूखंड देण्यात येईल.

३०. चटई क्षेत्र निर्देशांकाशी संलग्न अतिरिक्त शुल्क (एफएलपी) का आकारले जाते?

नैना प्रकल्पात सहभागी झालेल्या तसेच नैना प्रकल्पात सहभागी नसलेल्या भूधारकांना नैना क्षेत्रातील प्रस्तावित विकास पद्धतींचा लाभ मिळेल या हेतूने नैना प्रकल्पाचे नियोजन करण्यात आले आहे. गावठाण तसेच गावठाणापासून २००० मीटर पर्यंतचे क्षेत्रातील, १० हेक्टर पेक्षा कमी क्षेत्र असलेले, विशेष गावे, भाडेतत्त्वावरील गृहनिर्माण प्रस्ताव इ. मधील जे भूधारक नैना प्रकल्पात सहभागी होणार नसतील ते देखील परिघीय व शहर स्तरावरील मूळभूत व सामाजिक पायाभूत सुविधांचा फायदा घेतील. त्यामुळे सहभागामध्ये समानता सुनिश्चित करण्यासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांकसंलग्न अतिरिक्त शुल्काची संकल्पना लागू करण्यात आली आहे. अतिरिक्त शुल्क नैना योजनेत सहभागी न होणाऱ्या भूधारकांमार्फत परिघीय व शहर स्तरावरील पायाभूत सुविधांच्या त्यांच्या वाट्यापेटी अदा करण्यात येईल. हे शुल्क सिड्कोद्वारा प्रारंभ प्रमाणपत्र जारी करण्याच्या वेळी घेतले जाईल.

३१. अतिरिक्त शुल्काचा भरणा झाल्यानंतर सिडकोतर्फे तत्काळ पायाभूत सुविधा पुरविण्यात येतील का ?

अंतरिम विकास आराखडा-१च्या मंजूरी नंतर ७ ते १० वर्षांच्या कालावधीत परिघीय तसेच शहर स्तरीय पायाभूत सुविधा पुरविण्याचा सिडकोत्तरा उद्देश आहे. पायाभूत सुविधांची जलद अंमलबजावणी ही नैना योजनेच्या यशस्विता व जलद भूसंपादनावर अवलंबून आहे, नैना योजनेच्या आणि द्रुतगतीने जमीन संपादन कार्यावर अवलंबून आहे. तथापि, अतिरिक्त शुल्काचा भरणा हा तत्काळ करावयाचा असून त्याचा संबंध पायाभूत सुविधा विकासाच्या प्रगतीशी जोडता येणार नाही.

३२. नैना योजनेमध्ये सहभागी न झाल्यास कोणते पर्याय उपलब्ध आहेत?

नैना योजनेमध्ये सहभाग हा स्वैच्छिक आहे. भूधारक नैना योजनेत सहभागी न होता आपली जमीन विकसित करू शकेल. अशा जमिनीवरील जास्तीत जास्त अनुज्ञेय चार्टड क्षेत्र निर्देशाक (आरक्षण वगळून निव्वळ जमीनीस) ०.५ असेल आणि भूधारकांना अतिरिक्त शुल्काचा भरणा करणे आवश्यक राहील.

आरक्षणाखालील जमीन टीडीआर किंवा एलएआरआर ॲक्ट २०१३ प्रमाणे अधिग्रहित केली जाईल. सदर भूधारकास एलएआरआर कट प्रमाणे आर्थिक नुकसान भरपाई किंवा २ पट टीडीआरचा पर्याय दिला जाईल.

३३. मल्टि-मॉडेल कॉरीडोर (एमएमसी) काय आहे?

मल्टिमॉडल कॉरीडोर (एमएमसी) सार्वनिक परिवहन सुविधा असून त्याद्वारे मुंबई महानगर प्रदेशातील वसई रोड/विरार ते उरणमधील महत्वाच्या क्षेत्रांना रस्त्याद्वारे जोडण्यात येईल. जेएनपीटीशी जोडणाऱ्या मुंबई वडोदरा स्पर मार्गाशी मल्टि मॉडेल कॉरीडोर जोडण्यात येईल व यासाठी दोन्ही बाजूची वाहतुक सामावण्यासाठी एमएमसी ची रुंदी १२६ मी. वाढविण्यात येणार आहे व दोन्ही बाजूला ८ लेन्स असतील ज्यातून निघालेला जोड रस्त्यात महामार्गालिंगत होणाऱ्या शहरीकरणामुळे वाढणारी प्रचंड वाहतूक सामावून घेण्यात येईल. मल्टी मॉडेल कॉरीडोरच्या ३० मी. मध्यभाग मेट्रो वाहतूकीसाठी सोडण्यात येईल.

३४. आयडीपी-१ मध्ये मल्टी मॉडेल कॉरीडोर (एमएमसी) ची पंकतीरचना कशी आहे ?

एमएमआरडीएच्या मूळ प्रस्तावानुसारच एमएमसीचे पंकतीरचना आहे. एमएससीच्या दोन्ही बाजूंना सर्विस रस्त्याद्वारे प्रस्तावित विकासासाठी प्रवेश दिला जाईल.

३५. मल्टि-मॉडेल कॉरीडोरचे विकासकाम कोणाकडे सोपविण्यात आले आहे ?

राष्ट्रीय महामार्ग प्राधिकरण, एमएमआरडीए सोबत समन्वय साधून मल्टी-मॉडेल कॉरीडोरचा विकास करणार आहे.

३६. मल्टी-मॉडल कॉरीडॉरमधील (एमएमसी) जमिनीसाठी आयडीपीमधील आरक्षणाखाली असलेल्या जमीनीएवढेच लाभ मिळतील का?

होय.

३७. विकास केंद्रांची भूमिका काय आहे?

अंतरिम विकास आराखड्यातील विकसनशील क्षेत्राच्या १५% जमीन विकास केंद्रासाठी राखून ठेवण्यात आली आहे. अंतरिम विकास आराखड्यातील महत्वाच्या रस्त्यालगत विकास केंद्रांचे आरक्षण असल्यामुळे या लगतच्या क्षेत्राचा विकास जलद गतीने होऊ शकेल. त्याचप्रमाणे विकस केंद्रातील भूखंड वा उत्पन्न प्रकल्पासाठी आवश्यक भांडवळ म्हणून वापरता येईल.

३८. भूधारक विकास केंद्रे विकसित करू शकतात का?

नाही. विकास केंद्राच्या अंतर्गत असलेली जमीन केवळ सिडकोद्वारे विकसित केली जाईल.

३९. विकास केंद्रे फक्त सिडकोद्वारेच विकसित का होतील?

अंतरिम विकास आराखड्यासाठी पायाभूत खर्चासाठीची अंदाजे खर्च साधारण ७७०० कोटी रूपये इतकी अपेक्षित आहे. सिडको महामंडळास सदर सुविधांच्या विकासासाठी आवश्यक असलेल्या खर्चाची प्राथमिक गुंतवणूक करणे आवश्यक आहे, या प्रकल्पाचे यश संपूर्णतः विकास व विकास केंद्राच्या विक्रीतून उपलब्ध होणाऱ्या महसूलावर अवलंबून आहे. विकास केंद्रातील भूखंडाची विक्री हाच पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठीच्या महसूलाचा प्रमुख उत्पन्न स्रोत असणार आहे.

४०. विकास केंद्रामध्ये नैना योजनेस परवानगी देण्यात येईल का?

विकास केंद्रातील सर्व जमिनी सिडकोच्या मालकी हक्काच्या राहतील. जमीन मालक विकास केंद्रातील जमिनी विकसित करू शकत नाहीत. तथापि, जे भूखंड अंशातः विकास केंद्रात असतील व अंशातः विकास केंद्राबाहेर असतील, अशा भूखंडांसाठी विकास केंद्रात समावेश असलेल्या भूखंडासाठी नैना योजना लागू असेल.

४१. हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) ची संकल्पना काय आहे?

हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) चे हस्तांतरण म्हणजे ज्या भूधारकाने एखादे क्षेत्र सोडलेले असेल किंवा नैना प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित केले असेल, अशा भूधारकास विशिष्ट किमतीचे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळ उपलब्ध करून देणे, जे अतिरिक्त क्षेत्र त्याच स्थानी किंवा त्यास परवानगी दिलेल्या इतर स्थानी वापरू शकेल किंवा अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राची आवश्यकता असलेल्या व्यक्तीच्या नावे

हस्तातंरित करू शकेल. नैना प्राधिकरणद्वारे हस्तातंरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) प्रमाणपत्राच्या स्वरूपात प्रदान करेल.

अंतरिम विकास आराखडा- च्या आरक्षणाखाली असलेल्या जमिनीसाठी आणि नैना योजनेत सहभागी न होणाऱ्या भूधारकाना एलएआरआरनुसार मोबदला घेण्याचा किंवा टीडीआरच्या निवडीचा पर्याय उपलब्ध असेल. भूधारकांना टीडीआरचा पर्याय निवडल्यास त्याला हस्तातंरित केलेल्या जमीनीच्या दोन पट टीडीआर मिळेल.

४२. टीडीआरच्या पर्याय स्वीकारून भूखंड हस्तातंरित करणाऱ्या भूधारकांसाठी काही प्रोत्साहन आहे काय?

होय. या अधिसूचनेच्या प्रसिधीपासून १, २, ३ व ५ वर्षांच्या आत भूधारकाने टीडीआर मंजूर करण्याचा प्रस्ताव सादर केल्यास त्या भूधारकांना हस्तातंरित केलेल्या जमीनीच्या २०%, १५%, १०% आणि ५% अनुक्रमे प्रोत्साहनात्मक टीडीआर प्रदान केला जाईल.

४३. हस्तातंरीत विकास अधिकार (टीडीआर) च्या वापरासाठी काही कालमर्यादा आहे का?

टीडीआरच्या वापरासाठी काल-मर्यादा नाही.

४४. विशेष नियोजन प्राधिकरणाद्वारे संपादित करण्यात येणाऱ्या १०००चौ.मी आरक्षण जागेसाठी किती हस्तातंरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) दिला जाईल?

टीडीआरची स्वीकृती ऐच्छिक आहे. जर असा भूधारक टीडीआरचा पर्याय स्वीकारेल, तर नैना प्राधिकरण त्याला २ पट म्हणजे २००० चौ.मी डीआरसी देर्इल.

४५ टीडीआरच्या वापरासाठी कोणते क्षेत्र नियोजित आहे ?

अंतरिम विकास आराखड्यातून निर्माण झालेला टीडीआरचा वापर अंतरिम विकास आराखड्यामधील क्षेत्रात कुठेही केला जाऊ शकतो. तथापि टीडीआर वापरताना खालील सूत्र लागू होईल.

सूत्र: Rg

$$P = \frac{Rg}{Rr} \times Y$$

P = वापर होणाऱ्या भूखंडावर अनुज्ञेय TDR चे क्षेत्र चौ.मी. मध्ये.

Rg = ज्या भूखंडातून हस्तातंरणीय विकास अधिकारी हक्क (TDR) तयार होणार आहे त्या भूखंडाचे ASR प्रमाणे त्या वर्षाचे दर प्रती चौ.मी. मध्ये.

Y = विकास हक्क प्रमाणपत्र (DRC) मधून वजा केलेले TDR चे क्षेत्र.

Rr = ज्या भूखंडावर TDR वापरणार आहे त्या भूखंडाचे ASR प्रमाणे
त्या वर्षाचे दर प्रती चौ.मी. मध्ये

४६. ४०% टक्क्याहून अधिक जमीन आरक्षणाखाली असेल तर नैना योजनेतील टीडीआर मिळू शकेल का?

भूधारकास ४०% पेक्षा अधिक हस्तातरित केलेल्या अतिरिक्त जागेवर दोन पट टीडीआर मिळण्याचा पर्याय उपलब्धआहे.

४७. जिल्हाधिकारी (रायगड) यांनी मंजूर केलेल्या प्रस्तावांबाबत जे बांधकामाच्या स्थितीत आहेत सिड्कोची त्याबाबत भूमिका काय आहे?

जिल्हाधिकारी यांनी मंजूर केलेले प्रस्ताव ग्राह्य धरण्यात येतील. अर्जदाराचे प्रकरण सिड्कोकडे दाखल झाल्यावर अर्जदाराने पूर्णत्वाचे तसेच भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून ते नियमाप्रमाणे आहे याची खात्री झाल्यानंतर सिड्को त्यास प्रमाणित करेल.

४८. वाडी / पाडे यांना गावठाणाचा दर्जा देण्यात येऊन त्याअनुषंगाने असणारे फायदे देण्यात येतील का?

२००६ च्या शासनाच्या निर्देशानुसार, वाडी / पाडा गावठाण म्हणून मानले जाणार नाही आणि त्यामुळे कोणतेही फायदे देता येणार नाही.

४९. सिड्को स्थानिक रहिवाशांना प्रशिक्षण देत आहे का?

एलएआरआर (LARR) अंतर्गत संपादित केलेली जमीन वगळता इतर जमीनीचे सामूहिक संपादन न झाल्यामुळे या जमिनीचे येथील भूधारक प्रकल्पग्रस्त नाही. म्हणून प्रशिक्षण योजना लागू नाही.

५०. सिड्कोच्या नियुक्तीनंतरही इतर कोणतेही प्राधिकरण नैना येथे विकास परवानगी देऊ शकते का?

नाही. दि. १०/०३/२०१३ रोजीच्या नैनांच्या अधिसूचनेनुसार, इतर कोणतीही नियोजन प्राधिकरणे अधिसूचनेच्या तारखेपासून ह्या क्षेत्रात विकास परवानगी देण्याचे अधिकार नाही.

५१. सिड्कोतर्फे अधिग्रहित होणाऱ्या जमिनींसाठी नुकसान भरपाईचे पॅकेज काय आहे?

भूसंपादन आणि पुनर्वसन व पुनर्वसन कायदा -२०१३ कायदा (LARR) नुसार सिड्कोने अधिग्रहित केलेल्या जमिनींसाठी भरपाई पॅकेज देण्यात येणार आहे.

५२. सिडकोच्या नियुक्तीनंतर ग्रामपंचायत विकास परवानगी देऊ शकेल का?

नैना अधिसूचित क्षेत्रात विकास परवानगी फक्त सिडकोर्फे प्रदान केल्या जातात.

५३. महाराष्ट्र शासनाने अंतरिम विकास आराखड्यास मंजुरी दिल्यानंतर एसपीए-नैना तर्फे कोणती पाऊले उचलण्यात येतील?

नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासनाद्वारे अंतरिम विकास आराखड्यास मंजुरी मिळाल्या नंतर, एलएआरआर अधिनियम २०१३ नुसार आरक्षणाखालील जमिनी अधिसूचित केल्या जातील. त्याचबरोबर सिडको सार्वजनिक जाहिरांतीद्वारे सर्व भूधारकांना ‘नैना योजना’ मध्ये सहभागी होण्याचे निमंत्रण देईल. ‘नैना योजना’ मर्यादित काळासाठी खुली ठेवली जाईल. त्या काळात जे भूधारक नैना योजना योजनेमध्ये सामील होऊ इच्छितात त्यांच्या जमिनीवरील अधिग्रहण सूचना काढून घेण्यात येतील. अशा भूधारकांची जमीन संमती कराराद्वारे कोणत्याही आर्थिक मोबादल्याशिवाय संपादित केली जाईल.

५४ अंतरिम विकास आराखड्यामधील जमिनीचे भूसंपादन करणार आहे का?

नैना प्रकल्पामध्ये भौतिक व सामाजिक पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी किमान भूसंपादन गृहित धरण्यात आले आहे. स्वेच्छेने हस्तातंरित न झालेली जमीन एलएआरआर २०१३ अधिनियमानुसार संपादित केली जाईल.

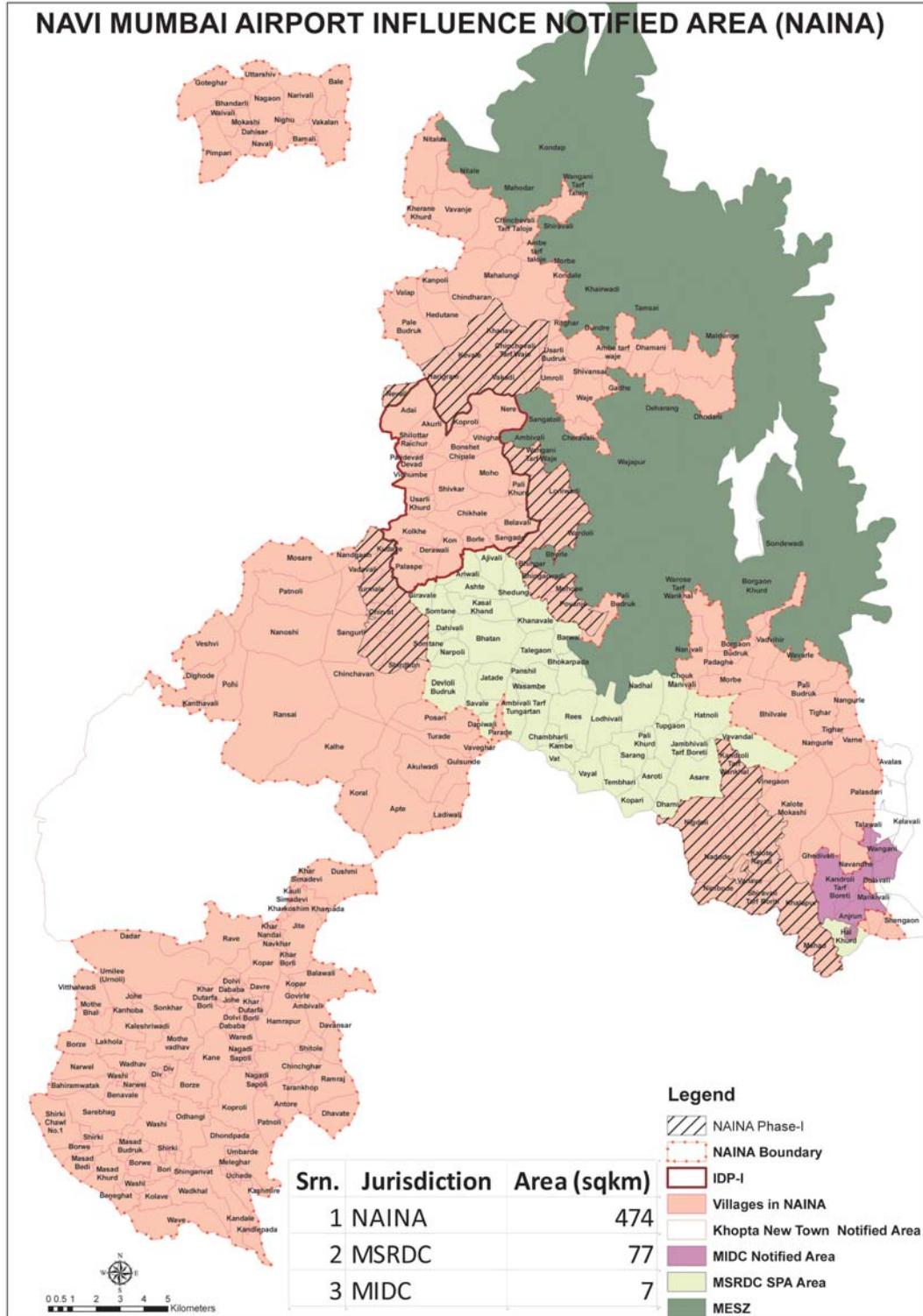
५५. सिडकोमार्फत पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी कोणत्या कार्यप्रणालीचा अवलंब केला जाईल?

सिडकोच्या नैना प्रकल्पासाठी शासनाकडून सिडकोस कोणताही निधी देण्यात आलेला नाही. पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी आवश्यक असलेला निधी उभारण्यासाठी सिडकोला मर्यादित साधने उपलब्ध आहेत. पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी खाजगी भूखंडधारकांचे भरीव योगदान व सक्रीय सहभाग या दोन बाबींवर नैना प्रकल्पाची संकल्पना आधारीत आहे. या संकल्पनेवर जमीन एकत्रीकरणास प्रोत्साहन, नियोजित विकास आणि विकास केंद्रातील भूखंड विक्रीतून प्राप्त होणाऱ्या आर्थिक भांडवलातून पायाभूत सुविधांची निर्मिती या प्रक्रियांमध्ये समन्वयकाची भूमिका पार पाडण्याचा सिडकोचा मानस आहे.

५६. नैना प्रकल्पातील उर्वरित क्षेत्राच्या विकास आराखड्याची काय स्थिती आहे?

नोव्हेंबर २०१६ मध्ये सिडकोने उर्वरित २०१ गावांचा विकास आराखडा प्रसिध्द केला आहे. सूचना / हरकती मागविण्यात आल्या होत्या. नियोजन समितीद्वारा सूचना / हरकर्तींची सुनावणी पूर्ण झाल्यानंतर, विकास आराखडा महाराष्ट्र शासनाकडे मंजुरीसाठी सादर केला जाईल.

NAVI MUMBAI AIRPORT INFLUENCE NOTIFIED AREA (NAINA)





www.cidco.maharashtra.gov.in

मुद्रक व प्रकाशक : डॉ. मोहन निनावे, वरिष्ठ जनसंपर्क अधिकारी, सिडको ■ जुलै २०१७