पाठ 18

पुस्तिका 17

इतर उपयुक्त माहिती

पाठ 18

पुस्तिका 17

इतर उपयुक्त माहिती

18.1 जनतेकडून वारंवार विचारले जाणारे प्रश्न आणि त्यांची उत्तरे

1) विकास आराखडा कोण मंजूर करतात?

महाराष्ट्र शासनाने मुंबईचा पहिला आराखडा 1967 मध्ये मंजूर केला. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचा विकास आराखडा पुनर्रचित करण्याचा उद्देश दिनांक 13 जानेवारी 1977 रोजी जाहीर केला आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 मधील तरतुदी अनुसरुन बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने तयार केलेला विकास आराखडा मसुदा शासनाला मंजुरीकरिता सादर केला. राज्य शासनाने पुनर्रचित विकास आराखडा जुलै 1990 ते 1994 कालावधीत भागामध्ये मंजूर केला. यामध्ये, बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली 2034 चाही समावेश होता. **विकास आराखडयात 127 विकास नियोजन शिटस् समाविष्ट आहेत ज्यामध्ये मुंबईतील (जमिनीचे) पट्टे (निवासी, व्यावसायिक, औद्योगिक इत्यादी) व आरक्षणे, नामनिर्देशने, वितरण इत्यादी दर्शविले आहे.**

2) विकास नियोजन शिटस् खरेदी करता येतात का?

विकास नियोजन शिटस् प्रमुख अभियंता (विकास नियोजन कार्यालय) येथे शुल्क प्रदान केल्यानंतर खरेदी करता येईल.

3) इमारत आराखडे कसे मंजूर केले जातात ?

वास्तूविशारद अथवा अनुज्ञापन सर्वेक्षक मालकाच्या/मालकाने नेमलेले मुखत्यार यांच्यावतीने इमारत आराखडे ऑनलाईन मंजूर करण्याचा प्रस्ताव परिमंडळीय इमारत प्रस्ताव यांच्याकडे सादर करतात आणि सक्षम प्राधिकरणाच्या मंजुरीनुसार व आवश्यक शुल्क प्रदान केल्यानंतर इमारत आराखडे मंजूर केले जातात.

4) उपभोक्तामध्ये बदल करण्याचे प्रस्ताव कोण सादर करतात?

विकास नियंत्रण नियमावली 2034 या तरतुदीनुसार विहित सूचना आणि आवश्यक कागदपत्रांसह वास्तूविशारद/अनुज्ञापन सर्वेक्षक ऑनलाईन प्रस्ताव सादर करु शकतात.

5) दुरुस्ती परवानगी म्हणजे काय?

इमारतीकरिता ``निवास योग्य दुरुस्ती`` करण्यास परवानगीची आवश्यकता नाही. जनतेच्या माहितीकरिता असे सूचित केले आहे की निवासयोग्य दुरुस्ती या गटात येणारी पुढील कामे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या कोणत्याही परवानगीशिवाय केली जातात. मात्र दुरुस्ती करावयाची अशी बांधकामे सक्षम प्राधिकरण मंजुरीने बांधलेली असावी किंवा व्यावसायिक बांधकामाच्या बाबतीत अशी बांधकामे दिनांक 01.04.1962 च्या पूर्वीपासून तर निवासी बांधकामाच्या बाबतीत अशी बांधकामे दिनांक 17.04.1964 च्या पूर्वीपासून अस्तित्वात असणे आवश्यक आहे. तथापि अशी बांधकामे संस्कृती वारसा बांधकामे म्हणून घोषित केलेली नसावी किंवा संस्कृतीवारसा प्रसिमेत येत नसावीत. संस्कृतीवारसा जतन यादीत येणा-या बांधकामाकरिता दुरुस्तीसाठी संस्कृती वारसा जतन समितीकडून ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक आहे. तथापि, अशी बांधकामे दिनांक 01.04.1962 व 17.04.1964 च्या पूर्वीपासून अस्तित्वात आहेत हे सिध्द करणारी कागदपत्रे सादर करण्याची जबाबदारी मालकावर राहिल.

- बांधकामाच्या स्ट्रक्चरल मेंबरला अथवा भिंतींना सिमेंटचा गिलावा करणे.
- प्लॅटस्टींग, रंगकाम, पॉईटिग
- फ्लोअरच्या फरशा बदलणे
- शौचकूप, स्नानगृह व धुण्याच्या जागा यांची दुरुस्ती
- ड्रेनेज पाईप नळ मॅनहोल्स व इतर फिटींग दुरुस्ती
- सॅनेटरी पाण्याशी संबंधित पाईप अथवा विद्युत उपकरणांची दुरुस्ती छपरामध्ये तेच साहित्य वारुन बदल
- **निश्चलभार न वाढवता विद्यमान जलरोधक प्रक्रीया बदलणे.**
- **तथापि निवासयोग्य दुरुस्तीत पुढील बाबी अंतर्भूत नाही.**
- बांधकामाच्या आडव्या व उभ्या व आडव्या परिमितीत बदल.
- बांधकामाच्या भारवाहक भिंतीचा कोणताही भाग बदलणे अथवा काढून टाकणे.
- जोथ्याचा, पायाचा अथवा जमिनीचा स्थर खाली करणे
- छप्पर सपाट करणे किंवा विविध साहित्य वापरुन छताची दुरुस्ती करणे.
- पोटमाळा अथवा लॉफ्ट दुरुस्त करणे.

निवासयोग्य दुरुस्तीकरिता मुंबई मनपाच्या कोणत्याही परवानगी आवश्यकता नसली तरी, अशी दुरुस्ती वास्तूविशारद आणि अथवा नोंदणीकृत संरचना अभियंत्याच्या मार्गदर्शनाखाली करणे इष्ट आहे.

दुरुस्तीमुळे निर्माण झालेला दगडमातीचा कचरा, ढिगारा जागेवरुन तात्काळ काढून टाकणे ही मालकाची जबाबदारी आहे. असा कचरा रस्त्यावर टाकू नये.

रस्त्यावर कचरा टाकणे हा गुन्हा आहे आणि गुन्हेगाराला कडक शिक्षा होऊ शकते. याशिवाय रस्त्यावर टाकलेला कचरा मुंबई मनपाकडून उचलला जातो असा कचरा वाहून नेण्याचा खर्च मालकाकडून वसूल केला जाईल.

येथे नोंद घ्यावी की, निवासयोग्य दुरुस्ती वगळता इमारतीचा भाग काढून टाकणे, भागात बदल करणे किंवा पुनः बांधणे अशा स्वरुपाची दुरुस्ती असल्यास त्याकरिता मुंबई महानगरपालिकेची परवानगी आवश्यक आहे. अशी दुरुस्ती निवासयोग्य दुरुस्तीच्या नावाखाली करु नये. मुंबई मनपाची परवानगी आवश्यक असणारी कामे परवानगीविना पार पाडल्यास, संबंधित वास्तूविशारद/संरचना अभियंते शिक्षेसाठी पात्र असतील ज्यामध्ये त्यांचे नांव काळया यादीत समाविष्ट करण्याची बाब अंतर्भूत आहे.

<u>यासंदर्भात पुढील कोणत्याही स्पष्टीकरणाकरिता कृपया विभागाच्या संबंधित सहाय्यक आयुक्तांशी संपर्क साधावा.</u>

बी) इतर दुरुस्ती आणि कमीजास्त किंवा फेरफार

वास्तूविशारद अथवा अनुज्ञापन सर्वेक्षक मालक/मालकाने नेमलेले मुखत्यार यांच्यावतीने बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली 2034 नुसार दुरुस्ती/वाढविण्या ं फेरफार करण्यासाठी विहित शुल्क भरुन ऑनलाईन अर्ज करु शकतात.

6) सर्वेक्षण शेरा म्हणजे काय?

सर्वेक्षण शेरा म्हणजे जागेचे सर्वेक्षण करुन आणि बांधकामाचा दर्जा पाहून त्याबाबत योग्य ती माहिती देणे.

1) विभागाबाबत माहिती देणे

2) नियोजित रेषा

3) आरक्षित क्षेत्र

4) रेल्वे अधिका-यांचे शेरे

5) विद्युत रेषा

6) सी.आर.झेड/एम.ओ.ई.एफ.

7) जमिनीसाठी नागरी विमान उत्तपन (सिवील ऍवीऐशन) संदर्भित शेरा

8) ऐतिहासिक स्थळासंबंधी माहिती

9) इतर

18.2 माहिती मिळविण्याशी संबंधित

अ) अर्ज प्रपत्र (संदर्भाकरिता भरलेल्या अर्ज प्रपत्राची प्रत)

ब)	शुल्क

क)	नेमकी माहिती देण्याची विनंती करावी काही सूचना

ड)	माहिती देण्याचे नाकारल्यास नागरिकाचा हक्क आणि अपील करण्याची पध्दत

**18.3	कार्यालयाकडून जनतेला संबंधित कार्यवाही करण्याचे प्रशिक्षण**

या कार्यालयाकडून जनतेला कुठल्याही प्रकारचे प्रशिक्षण देण्यात येत नाही.

**18.4	प्राधिकरणाने जारी केलेल्या प्रमाणपत्रासंबंधी, ना हरकत प्रमाणपत्र इत्यादीबाबत पुस्तिका 13 मध्ये नमूद केलेले नाही.**

**ए)	प्रमाणपत्राचे व नाहरकत प्रमाणपत्राचे नाव व वर्णन**

1)	अभिन्यास व पोट विभाग यांना मंजुरी/परवानगी देणे.

2)	मुंबई महानगरपालिका अधिनियम 337आणि 342 नुसार नवीन इमारती कमीजास्त फेरफार करुन विकास करण्यास परवानगी देणे.

3)	भोगवटा प्रमाणपत्र/बीसीसी/डीसीसी जारी करणे

**बी)	अर्ज करण्यासाठी पात्रता**

मालक विकासक यांच्या वास्तूशास्त्रज्ञामार्फत क्र. 1 ते 3 साठी अर्ज करु शकतात.

**सी)	अर्ज करण्यासाठी सक्षम अधिकारी**

कार्यकारी अभियंता (इमारत प्रस्ताव) एच व के विभाग

**डी)	अर्जाचे शुल्क**

परिशिष्ट 1 प्रमाणे

**ई)	इतर शुल्क**

जिथे आवश्यकता आहे तिथे

**एफ)	अर्जाचा नमुना**

परिशिष्ट 2 प्रमाणे

जी) 1 व 2 सोबत आवश्यक असणा-या कागदपत्रे व दस्तऐवज यांची यादी

पीएटाने तयार केलेल्या महानगरपालिकेच्या इमारत प्रस्ताव पुस्तिकेप्रमाणे, ही प्रत पीएटाच्या कार्यालयाच्या खालील पत्त्यावर उपलब्ध आहे. क्र. 445, तळमजला, नागरी टेरेसेस, सोनावाला अग्यारी मार्ग, एन.एम.चौथानी मार्गाच्यासमोर, माहिम (पश्चिम), मुंबई – 400016.

एच) अर्ज करण्याची पध्दत

क्र. 1 ते 3 साठी वरील जी प्रमाणे व क्र.4 साठी परिशिष्ट 9 प्रमाणे.

आय) अर्ज स्विकारल्यानंतर सार्वजनिक खात्याकडून अवलंबण्यात येणारी पध्दत

क्र. 1 ते 3 साठी मंजुरी करण्यासाठी लागणारा कालावधी पीएटा यांनी बनविलेल्या इमारत प्रस्तावाच्या पुस्तिकेत दाखवण्यात आला आहे. क्र. 4 करिता प्रत्येक महिन्यात मुलाखत/निवड वर नमूद केल्याप्रमाणे.

जे) प्रमाणपत्र जारी करण्यासाठी लागणारा कालावधी सर्व कागदपत्रे व्यवस्थित सादर

सर्व कागदपत्रे व्यवस्थित सादर केल्यास 40 दिवसांत प्रमाणपत्र जारी करण्यात येते.

के) विधिग्राह्यता कालावधी

बी.सी.सी. सोडून एक वर्ष.

एल) नुतनीकरण्याची पध्दत

वरीलप्रमाणे.

18.5 नोंदणी करण्याच्या पध्दतीबाबत.

वास्तूविशारद/विकासक/प्लंबर किंवा इतर व्यावसायिक जे उपप्रमुख अभियंता (इमारत प्रस्ताव) प.उ.1 यांच्याशी संबंधित आहे त्याची नोंदणी करत नाही.

18.6 कर गोळा करण्याकरिता.

उपप्रमुख अभियंता (इमारत प्रस्ताव) प.उ.1 हे कार्यालय कुठल्याही प्रकारचा कर वसूल करत नाही.

18.7 नवीन विद्युत शक्ती/पाणी पुरवठा यांची तात्पुरती आणि कायमस्वरुपी जोडणी/तोडणी

उपप्रमुख अभियंता (इमारत प्रस्ताव) प.उ.1 ह्या कार्यालयामार्फत कुठल्याही प्रकारच्या जोडणी/तोडणीचे काम करण्यात येत नाही.

18.8 खात्याकडून इतर सार्वजनिक सेवा पुरविण्यात येतात.

नाही.

परिपत्रक

प्राधिकरणाने मान्य केलेले अधिकार वा परवाने, सवलती यांच्याशी निगडीत माहितीशी हे प्रकरण संबंधित आहे. अनेक संघटना किंवा खाती, सवलती/परवाने किंवा अधिकार यांचा अंतर्भाव असलेले कार्यक्रम किंवा योजना राबवितात. तरीही, इमारत प्रस्ताव खाते या बाबी संपूर्णपणे दृष्टीसमोर ठेवत नसले तरी इमारत प्रस्ताव खात्याकडून, समक्ष अधिका-यांच्या मंजुरी प्राप्त करुन विकास नियंत्रण नियमावलीच्या तरतुदीनुसार विकास परवानगी करिता आवश्यक अधिमूल्याची आकारणी करुन भूखंड विकासाचा अंतर्भाव असणा-या काही परवानग्या दिल्या जातात. त्याबाबतची माहिती खाली दिल्याप्रमाणे आहे.

1) **योजनेचे नांव**

खरे तर या खात्यामार्फत एकही कार्यक्रम किंवा योजना राबविण्यात येत नाही. तरीही, इमारत प्रस्ताव खात्याकडून मंजूर केल्या जाणा-या परवानग्याबाबतची माहिती खाली दिली आहे.

अ) 1966 च्या महाप्रादेशिक नगर रचना अधिनियम कलम क्र. 44/69 व मुंबई महानगरपालिका अधिनियम कलम क्र. 337 अंतर्गत इमारत बांधकामाच्या मनसुब्याबाबत आयुक्तांना सूचना देऊन विकास परवानगी.

ब) 1888 च्या मुंबई महानगरपालिका अधिनियम कलम क्र.342 अंतर्गत इमारतीमध्ये वाढीव बांधकाम किंवा वापर करणा-यामध्ये बदल करण्याच्या मनसुब्याबाबत आयुक्तांना सूचना देऊन विकास परवानगी.

क) 1888 च्या मुंबई महानगरपालिका अधिनियम कलम क्र.302 अंतर्गत खाजगी रस्ते व इमारतींकरिता जमिनीचा अभिन्यास करण्याच्या मनसुब्याबाबत आयुक्तांना देऊन विकास परवानगी.

2) **उद्देश**

1967 व 2034 ची विकास नियंत्रण नियमावली आणि मसुदा विकास नियंत्रण नियमावली 1989 च्या सागरी किनारा नियंत्रण क्षेत्राच्या तरतुदीच्या अनुषंगाने वर नमूद केलेल्या परवानग्या.

मालकाने विनंती केल्यानंतर विभागाच्या मंजूर झालेल्या सुधारित विकास आराखडयांशी अनुरुप असणा-या आणि 2034 च्या विकास नियंत्रण नोंदणीनुसार संपूर्ण विभागाच्या अधिक चांगल्या नियोजन व अंमलबजावणीकरिता अशा परवानग्या दिल्या जातात.

3) **ठरवून दिलेले लक्ष्य**

मालक/अर्जदाराकडून प्राप्त झालेल्या विनंतीनुसार अशा परवानग्या गुणवत्तेनुसार दिल्या जातात.

4) पात्रता

मालक किंवा त्यांचा मुखत्यार नामधारक किंवा अधिकृत स्वाक्षरीकरिता हे अनुज्ञाप्तीधारक भूमापक किंवा वास्तुशास्त्रज्ञ यांच्यामार्फत अर्ज करु शकतात.

5) **पात्रतेकरिता नियम**

परवानगी मिळविण्यिरिता पात्रतेचे असे काही नियम नाहीत.

वर नमूद केलेल्या पात्रतेच्या नियमातून ज्या व्यक्ती योग्य ठरतात त्या अर्ज करु शकतात.

6) **पूर्वावश्यकता**

वर नमूद केलेल्या विविध प्रकारच्या परवानग्या मिळण्याकरिता पूर्वावश्यकता विविरण पत्र 1 मध्ये वेगळी जोडली आहे.

7) **सवलती/परवाने/अधिकार यांकरिता कालमर्यादा**

अर्जाची छाननी करुन मंजुरी/नामंजुरी अर्जदाराला कळविण्यात येते.

8) **अर्जाचे शुल्क**

विविरण 2 मधील शुल्क अनुसूचीप्रमाणे शुल्क आकारणी करण्यात येते.

9) **अर्जाचा नमुना**

महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम कलम 44/69 व 1888 च्या मुंबई महानगरपालिका अधिनियम कलम क्र.337, 342, 302 अन्वये देण्यात येणा-या सूचनेच्या अर्जाचे नमुनेही विवरण पत्र 3 मध्ये जोडले आहेत.

10) **जोडपत्रांची यादी**

अ) विवरण पत्र 1 – म्हणजेच विविध परवानग्या मिळण्याकरिता पूर्वावश्यकता.

ब) विवरण पत्र 2 – नुसार शुल्क अनुसूची.

क) विवरण पत्र 3 – अर्जाचे नमुने

ड) विवरण पत्र 4 – शुल्कामधील सवलतींचा तपशील

11) **सवलतींची यादी**

अ) विकास नियंत्रण नोंदणी 38 च्या तरतुदीनुसार येथे चटई क्षेत्र निर्देशांकातील वाढ आकर्षित केली जात नाही अशा विकास नियंत्रण नियमावलीच्या करारविनिष्ट तरतुदीबाबतच्या सवलती.

ब) विकास नियंत्रण नोंदणी 64(ब) नुसार आवश्यक अधिमुल्यांची आकारणी करुन आणि 64(3) च्या तरतुदीनुसार स्वेच्छाधिन अधिकारांची आवश्यकता असणा-या सवलती.

क) महसुलाबाबच्या सवलती.