

पाठ 18

पुस्तिका 17

विहीत करण्यात येईल अशी इतर माहिती,
प्रसिध्द करीत आणि त्यानंतर दरवर्षी ती
प्रकाशनाने अद्यावत करील

पाठ 18

पुस्तिका 17

विहित करण्यात येईल अशी इतर माहिती, प्रसिध्द करित आणि त्यानंतर दरवर्षी ती प्रकाशनाने अद्यावत करील

इतर उपयुक्त माहिती

18.1 जनतेकडून वारंवार विचारले जाणारे प्रश्न व त्याची उत्तरे

1. विकास आराखडा कोण मंजूर करतात?

महाराष्ट्र शासनाने मुंबईचा पहिला विकास आराखडा 1967 मध्ये मंजूर केला. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचा विकास आराखडा पुनर्रचित करण्याचा उद्देश दिनांक 13 जानेवारी 1977 रोजी जाहिर केला आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 मधील तरतुदी अनुसरून बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने तयार केलेला विकास आराखडा मसुदा शासनाला मंजुरीकरिता सादर केला. राज्य शासनाने पुनर्रचित विकास आराखडा जुलै 1994 या कालावधीत भागामध्ये मंजूर केला. या मध्ये, बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, 1991 चा ही समावेश होता.

विकास आराखडयात 127 विकास नियोजन शीट्स समाविष्ट आहेत. ज्यामध्ये मुंबईतील (जमिनीचे) पट्टे (निवासी, व्यावसायिक, औद्योगिक इत्यादी) व आरक्षणे, नामनिर्देशने, वितरण इ. दर्शविले आहे.

2. विकास नियोजन शीट्स खरेदी करता येतात का?

विकास नियोजन शीट्स उप प्रमुख अभियंता (इमारत प्रस्ताव) पूर्व उपनगरे, विक्रोळी येथे शुल्क प्रदान केल्यानंतर खरेदी करता येईल.

3. इमारत आराखडे कसे मंजूर केले जातात?

वास्तुविशारद अथवा अनुज्ञापन सर्वेक्षक मालकाच्या / मालकाने नेमलेले मुखत्यार यांच्या वतीने इमारत आराखडे मंजूर करण्याचा प्रस्ताव परिमंडळीय इमारत प्रस्ताव यांच्याकडे सादर करतात.

4. उपभोक्ता मध्ये बदल करणे किंवा नियमित करण्याचे प्रस्ताव कोण सादर करतात ?

विकास नियंत्रण नियमावली 1991 च्या तरतुदीनुसार विहित सुचना आणि आवश्यक कागदपत्रांसह वास्तुविशारद / अनुज्ञापन सर्वेक्षक प्रस्ताव सादर करू शकतात.

5. दुरुस्ती परवानगी म्हणजे काय ?

इमारतीकरिता 'निवास योग्य दुरुस्ती' करण्यास परवानगीची आवश्यकता नाही. जनतेच्या माहितीकरिता असे सूचित केले आहे की निवास योग्य दुरुस्ती या गटात येणारी पुढील कामे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या कोणत्याही परवानगीशिवाय केली जाते मात्र दुरुस्ती करावयाची अशी बांधकामे सक्षम प्राधिकरण मंजुरीने बांधलेली असावी किंवा व्यावसायिक बांधकामाच्या बाबतीत अशी बांधकामे दि.1.4.1962 च्या पूर्वी पासून तर निवासी बांधकामाच्या बाबतीत अशी बांधकामे दि.17.4.1964 च्या पूर्वीपासून अस्तित्वात असणे आवश्यक आहे. तथापि अशी बांधकामे संस्कृती वारसा बांधकामे म्हणून घोषित केलेली नसावी किंवा संस्कृती वारसा प्रसीमेत येत नसावीत. संस्कृती वारसा जतन यादीत येणा-या बांधकामाकरिता दुरुस्तीसाठी संस्कृती वारसा जतन समिती कडून ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक आहे. तथापी, अशी बांधकामे दि. 1.4.62 व 17.4.64 च्या पूर्वी पासून अस्तित्वात आहेत हे सिध्द करणारी कागदपत्रे सादर करण्याची जबाबदारी मालकावर राहिल.

- ❖ बांधकामाच्या भागांना अथवा भिंतींना सिमेंटचा गिलावा करणे
 - ❖ प्लॅस्टरिंग, रंगकाम, पॉईटिंग
 - ❖ जमिनीच्या फरशा बदलणे
 - ❖ शौचकूप, स्नानगृह व धुण्याच्या जागा यांची दुरुस्ती
 - ❖ ड्रेनेज पाईप नळ मॅनहोल्स व इतर फिटिंग दुरुस्ती
 - ❖ सॅनेटरी पाण्याशी संबंधित पाईप अथवा विद्युत उपकरणांची दुरुस्ती
- छपरामध्ये तेच साहित्य वापरून बदल

- ❖ निश्चलभार न वाढविता विद्यमान जलरोधक प्रक्रीया बदलणे तथापि निवास योग्य दुरुस्तीत पुढील बाबी अंतर्भूत नाहीत.
- ❖ बांधकामाच्या आडव्या व उभ्या परिमितीत बदल
- ❖ बांधकामाच्या भारवाहक भिंतीचा कोणताही भाग बदलणे अथवा काढून टाकणे
- ❖ जोत्याचा, पायाचा अथवा जमिनीचा स्तर खाली करणे
- ❖ छप्पर सपाट करणे किंवा विविध साहित्य वापरून छताची दुरुस्ती करणे
- ❖ पोटमजला अथवा पोटमाळा बांधणे

निवास योग्य दुरुस्ती करिता मुंबई मनपाच्या कोणत्याही परवानगीची आवश्यकता नसली तरी, अशी दुरुस्ती वास्तुविशारद आणि अथवा नोंदणीकृत संरचना अभियंत्याच्या मार्गदर्शनाखाली करणे इष्ट आहे. दुरुस्तीमुळे निर्माण झालेला दगड मातीचा ढिगारा कचरा जागेवरून 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 निवास योग्य दुरुस्ती वगळता इमारतीचा भाग काढून टाकणे भागात बदल करणे किंवा पुनःबांधणे अशा स्वरूपाची दुरुस्ती असल्यास त्याकरिता मुंबई महानगरपालिकेची परवानगी आवश्यक आहे. अशी दुरुस्ती निवास योग्य दुरुस्तीच्या नावाखाली करू नये. मुंबई मनपाची परवानगी आवश्यक असणारी कामे वास्तुविशारद / संरचना अभियंते शिक्केसाठी पात्र असतील ज्यामध्ये त्यांचे नाव काळ्या यादीत समाविष्ट करण्याची बाब अंतर्भूत आहे.

या संदर्भात पुढील कोणत्याही स्पष्टीकरणाकरिता कृपया विभागाच्या संबंधित सहाय्यक आयुक्तांशी संपर्क साधावा.

- बी) इतर दुरुस्ती आणि कमी जास्त किंवा फेरफार वास्तुविशारद अथवा अनुज्ञापन सर्वेक्षक मालक / मालकाने नेमलेले मुखत्यार यांच्या वतीने बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली 1991 नुसार दुरुस्ती / वाढविण्याला / फेरफार करण्यासाठी विहित शुल्क भरून अर्ज करू शकतात.
6. सर्वेक्षण शेरा म्हणजे काय?
सर्वेक्षण शेरा म्हणजे जागेचे सर्वेक्षण करून 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) विद्यतु रेषा
 - 6) सी. आर. झेड / एम. ओ. इ. एफ
 - 7) जमीनीसाठी नागरी विमान उत्तपन (CIVIL AVIATION) संदर्भित शेरा
 - 8) ऐतिहासिक स्थळासंबंधी माहिती
 - 9) इतर

18.2 माहिती मिळवण्याशी 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 जनेतेला कुठल्याही प्रकारचे प्रशिक्षण देण्यात येत नाही.

18.4 प्राधिकरणाने जारी केलेल्या प्रमाणपत्रासंबंधी, ना हरकत प्रमाणपत्र इत्यादी बाबत पुस्तीका 13 मध्ये नमूद केलेले नाही.

- ए) प्रमाणपत्राचे व ना हरकत प्रमाणपत्राचे नाव व वर्णन
 - 1) अभिन्यास व पोटविभाग यांना मंजूरी / परवानगी देणे
 - 2) मुंबई महानगरपालिका अधिनियम 337 आणि 347 नुसार नवीन इमारती कमी जास्त फेरफार करून विकास करण्यास परवानगी देणे
 - 3) भोगवटा प्रमाणपत्र / बीसीसी / डीसीसी जारी करणे
 - 4) सर्वेक्षण, निरीक्षक संरचना अभियंता यांना परवाना देणे
- बी) अर्ज करण्यासाठी पात्रता
मालक विकासक त्यांच्या वास्तुशास्त्रज्ञामार्फत क्र 1 ते 3 साठी अर्ज करू शकतात आणि क्र 4 साठी परिशिष्ट 1 प्रमाणे अर्ज करू शकतात

- सी) अर्जाचे शुल्क
परिशिष्ट 1 प्रमाणे
- डी) इतर शुल्क
जिथे आवश्यकता आहे तेथे
- इ) अर्जाचा नमूना
परिशिष्ट 2 प्रमाणे
- एफ) 1 व 2 सोबत आवश्यक असणा-या कागदपत्रे व दस्तऐवज यांची यादी
पिएटाने तयार केलेल्या महानगरपालिकेच्या इमारत प्रस्ताव
पुस्तिकेप्रमाणे, ही प्रत पिएटाच्या कार्यालयात खालील पत्त्यावर उपलब्ध
आहे. क्र.445, तळ मजला, नागरी टेरेसेस, सोनावाला अग्यारी मार्ग, एन.
एम. चोथानी मार्गाच्या समोर, माहिम (पश्चिम), मुंबई 400 016.
- जी) अर्ज करण्याची पध्दत
क्र.1 ते 3 साठी वरील 'जी' प्रमाणे व क्र.4 साठी परिशिष्ट IX प्रमाणे
- एच) अर्ज स्वीकारल्यानंतर सार्वजनिक खात्याकडून अवलंबण्यात येणारी
पध्दत
क्र.1 ते 3 साठी मंजूरी करण्यासाठी लागणारा कालावधी पीएटा यांनी
बनविलेल्या इमारत प्रस्तावाच्या पुस्तिकेत दाखविण्यात आला आहे.
क्र.4 करिता प्रत्येक महिन्यात -----
वर नमूद केल्याप्रमाणे

- आय) प्रमाणपत्र जारी करण्यासाठी लागणारी कालावधी सर्व कागदपत्र व्यवस्थित सादर केल्यास 60 दिवसात प्रमाणपत्र जारी करण्यात येते
- जे) विधीग्राह्यता कालावधी
बी सी सी सोडून 1 वर्ष
- के) नुतनीकरण करण्याची पध्दत

18.5 नोंदणी करण्याच्या पध्दतीबाबत

वास्तुशास्त्रज्ञ / विकासक / प्लंबर किंवा इतर व्यावसायिक जे उपप्रमुख अभियंता यांच्याशी संबंधित आहे त्याची नोंदणी करत नाहीत

18.6 कर गोळा करण्याबाबत

उप प्रमुख अभियंता (इ.प्र.) पू.उ. हा कुठल्याही प्रकारचा कर वसूल करत नाहीत

18.7 नवीन विद्युतशक्ती / पाणीपुरवठा यांची तात्पुरती / कायम स्वरूपी तोडणे

उप प्रमुख अभियंता कुठल्याही प्रकारची जोडणी देत नाही व तोडत नाहीत

18.8 खात्याकडून इतर सार्वजनिक सेवा पुरविण्यात येतात

नाही

परिपत्रक -1

1) प्रस्ताव सादरीकरणासाठी पूर्वावश्यकता

- a) 1991 च्या विकास नियंत्रण नियमावली च्या परिशिष्ट X नुसार सूचना.
- b) 1991 च्या विकास नियंत्रण नियमावली च्या परिशिष्ट 11 नुसार पर्यवेक्षक नमूना पत्र.
- c) वास्तुविशारदाचे / अनुज्ञापत्रधारक पर्यवेक्षकाचे नियुक्ती पत्र
- d) वास्तुविशारदाचे छाननी पत्र.
- e) प्रस्तावाबरोबरच्या वेगवेगळ्या जोडण्या दर्शविणा-या अनुक्रमणिकेची सूची.
- f) सुरवातीला प्रस्ताव सादर करण्याच्यावेळी एक वर्षाच्या अगोदर निर्गमित केली नाही अशी मालमत्ता नोंदणी पत्रिका, त्याचबरोबर सी.टी.एस. / सी.एस. आराखडे, त्रिकोण गणना, मालकाचे प्रतिज्ञापत्र, विकास नियमावली अधिनियम 5(3)(ii)(e) मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे वास्तुविशारदाचा दाखला.
- g) ULC परवानगी किंवा ULC ऍक्ट नुसार लागू नसल्याबद्दलचे परिगणन किंवा मालकाची संपादित जमीन 500 चौ.मी.च्या आत असावी.
- h) सर्व समावेशक वचननामा / प्रतिज्ञापत्र / लागू असल्याच्या गोष्टींसाठी हमीपत्र.

- i) प्रस्तावाबरोबर महापालिकेच्या सहाय्यक करनिर्धारण व संकलन विभागाकडून त्या दिवसापर्यंत कर भरल्याबाबतच्या निपटारा प्रमाणपत्राची प्रमाणित प्रत.

2) विशेष आवश्यकता

- a) जिथे लागू असेल तिथे पोलिस आयुक्तांचे ना हरकत पत्र.
- b) जिथे आवश्यक असेल तेथे औद्योगिक विकासासाठी औद्योगिक संचालक यांचे ना हरकत पत्र.
- c) जिथे लागू असेल तिथे मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरणासारख्या विशेष योजना प्राधिकरणाचे ना हरकत प्रमाणपत्र.
- d) BHADA / MHADA कडून Island city मधल्या करपात्र मालमतेच्या विकासासाठी ना हरकत पत्र.
- e) जिथे लागू असेल तिथे उपकेंद्राबाबत संबंधित वीजपुरवठा कंपनीकडून ना हरकत पत्र.
- f) हेरिटेज जतन ची परवानगी.
- g) जर प्रवेश महामार्गाकडून असेल तर महामार्ग प्राधिकरणाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र.
- h) आवश्यक तेथे पुरातन वारसा जतन समितीकडून निपटारा.

- i) सागरी किनारपट्टी विनियमन क्षेत्रामध्ये काम करण्यासाठी जे प्रकल्प 5 कोटी पेक्षा कमी आहेत त्यांना महाराष्ट्र सागरी क्षेत्र व्यवस्थापन प्राधिकरणाकडून जे प्रकल्प 5 कोटी पेक्षा जास्त आहेत त्यांना पर्यावरण व वन खात्याकडून ना हरकत प्रमाणपत्र.
- j) राज्य शासन किंवा पर्यावरण व वन खात्याने अधिका-यांकडून पर्यावरण व वन खात्याच्या विद्यमान मार्गदर्शक तत्वानुसार पर्यावरण परवानगी.
राज्य सरकार किंवा MOFA ने नेमलेल्या अधिका-यांकडून MOFA च्या चालू मार्गदर्शक तत्वानुसार पर्यावरण परवानगी.
- k) इमारतीची उंची 70 मी. पेक्षा जास्त असेल तर उत्तुंग इमारत समितीकडून ना हरकत प्रमाणपत्र.

3) नकाशाकरिता अतिरिक्त माहिती (3,4,12 अते f)

- a) जेथे लागू असेल तेथे मलकुंड / सोपिट आणि विद्युत उपकेंद्र यांचे नियमाप्रमाणे स्थान निश्चयन आराखडे.
- b) भारग्रस्त पीछेहाटीच्या निपटा-याबाबतचा किंवा रहिवाशांच्या राहण्याच्या पर्यायी व्यवस्थेकरिता विकास नियोजन रस्ता उपलब्ध करून देण्याबाबतचा प्रस्ताव.
- c) सर्व सद्यस्थितीच्या वास्तु अस्तित्वात ठेवण्यासाठी / तोडण्यासाठी आरक्षण भागासह संरचना दर्शविणारा आराखडा.
- d) जर भूभाग नाल्याला लागून किंवा बाधीत असेल तसेच सखोल नकाशा नाल्याची स्थिती वाहणारा किंवा

- e) क्रमांकासहित सर्व अस्तितवात असलेली झाडे दर्शविणारा नकाशा.
- f) इमारत ज्या भूभागावर प्रस्तावित आहे तो भूभाग जर अभिन्यासाचा भाग असेल तर मंजूर अभिन्यासाची प्रत किंवा स्वतंत्ररित्या सादर केला असल्यास अभिन्यास प्रस्तावाचा संदर्भ.

4) इतर कागदपत्र

- a) जेथे लागू आहे त्या बाबींकरिता वचननामा सर्व समावेशक / शपथपत्र / क्षतिपूर्ती बंधपत्र.
- b) अतिरिक्त मजल्यांच्या प्रस्तावांच्या बाबतीत अनुज्ञापत्रधारक संरचना अभियंत्यांकडून संरचनात्मक संकल्पचित्र परिणानासह संरचनात्मक स्थैर्याचे प्रमाणपत्र.
- c) आरक्षित भूभागावर अनुज्ञेय असलेल्या विकासाच्या बाबतीत विकास नियोजन विभागाकडून तशा आशयाच्या पत्राची प्रत.
- d) संरचनांकरिता विश्वसनीय कागदपत्र आणि प्रस्तावित टिकवून ठेवण्याजोगे उपभोक्ता.