

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

नागरीकांची सनद

कार्यालयाचे नांव - नगर रचना संचालनालय, मुख्य कार्यालय, मध्यवर्ती इमारत, पुणे.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, 1966 मधील तरतूदीनुसार
करण्यात येणा-या कार्यवाहीबाबतचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

जमिनीचा विकास व वापर यांचे योग्य नियोजन करणे व त्यासाठी नागरी क्षेत्रात विकास योजना तयार करणे व उर्वरित क्षेत्रात प्रादेशिक योजना तयार करणे, तसेच अविकसित क्षेत्रात नवीन नगरे निर्माण करणे, या उद्देशाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम करण्यात आला आहे. सदरहू कायदा हा संपूर्ण महाराष्ट्र राज्य क्षेत्रासाठी लागू आहे.

सदर अधिनियमांतर्गत विविध कलमांतर्गत शासन स्तरावरून तसेच संचालक, नगर रचना, महानगरपालिका /नगरपरिषदा यांचेकडून कार्यवाही करणेत येते. त्यासाठी प्रमुख कलमांतर्गत करण्यात येणा-या कार्यवाहीबाबतचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे. :-

अ. क्र	सेवेचा तपशील	आवश्यक कागदपत्रे	कालावधी	सेवा पुरविणारा अधिकारी	तक्रार निवारण अधिकारी
1	2	3	4	5	6
1	कलम 44 व 45 खालील कार्यवाही = कोणत्याही जमिनीचा, कोणताही विकास करण्याचा जिचा उद्देश असेल, अशी कोणतीही व्यक्ती ही नियोजन प्राधिकरण (महानगरपालिका, नगरपरिषदा) यांचेकडे कलम 44 अन्वये परवानगीसाठी रिक्तसर अर्ज करू शकते. नियोजन प्राधिकरण त्यांना असा अर्ज मिळाल्याचे दिनांकापासून साठ दिवसाचे कालावधीत, त्या क्षेत्रासाठीच्या मंजूर विकास योजनेचे प्रस्ताव विचारात घेऊन, सदर अर्जावर कलम 45 अन्वये परवानगी देऊ शकेल किंवा नामंजूर करू शकते.	मालकी हक्काबाबत मिळकत पत्रिका/7/12 उतारा व इतर पुरावे जेस खरेदीखत, पॉवर ऑफ अॅटर्नी इ. भूमापन नकाशे आवश्यक तेथे नागरी कमाल जमीन धारणा प्राधिकरणाचा ना-हरकत दाखला, सविस्तर बांधकाम नकाशे/उपविभागणी / रेखांकन नकाशे/ स्थानदर्शक नकाशा तसेच विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार इतर आवश्यक बाबींची पूर्तता.	परिपूर्ण अर्ज प्राप्त झालेच दिनांका पासून किंवा महानगरपालिका नगरपरिषदेकडून कोणत्याही मागणी पत्राच्या संबंधीत अर्जदाराकडून ज्या दिनांकास उत्तर मिळाले असेल त्या दिनांकापासून साठ दिवस	संबंधित नियोजन प्राधिकरण जसे महानगरपालिका / नगरपरिषदा / इतर विशेष नियोजन प्राधिकरण.	ब व क वर्ग नगरपरिषदांसाठी संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य,पुणे यांचेकडे कलम 47 खाली अपिल

2	कलम 47 - कलम 45 अन्वये सशर्त परवानगी देणा-या किंवा परवानगी नाकारणा-या आदेशामुळे व्यथित झालेल्या कोणत्याही अर्जदारास, अपील आदेश कळविण्यात आल्याच्या दिनांकापासून 40 दिवसांचे आत त्याला अपील करता येईल.	कलम 45 अन्वये नियोजन प्राधिकरणाने दिलेली परवानगी, 20 रु. स्टॅम्प लावलेला अपील अर्ज, मालकी हक्क कागदपत्रे व इतर पुरावे.	कायद्यामध्ये कार्यवाहीचा निश्चित कालावधी विहित केलेला नाही. तथापी आवश्यक कागदपत्रे उपलब्ध होताच अर्जदार व नियोजन प्राधिकरण यांना सुनावणी देऊन त्वरेने कार्यवाही करणेत येते.	ब व क वर्ग नगरपरिषदांसाठी संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे	--
3	कलम 49 एखाद्या योजनेमध्ये कोणतीही जमीन सार्वजनिक प्रयोजनासाठी किंवा शासकीय / स्थानिक प्राधिकरणाच्या कोणत्याही कार्याच्या प्रयोजनाकरिता नेमून दिलेली / आरक्षित केलेली असेल तर त्या जमिनीतील हितसंबंध विकत घेण्याबाबत समुचित प्राधिकरणांस फर्माविणारी कलम 49 अन्वये खरेदीची नोटीस राज्य शासनावर बजावता येईल. खरेदीची नोटीस बजावण्यात आल्याच्या 6 महिन्यांचे कालावधीत राज्य शासन त्यावर आदेश देईल अन्यथा ती नोटीस कायम झाल्याचे मानण्यात येईल. नोटीस कायम झालेचे दिनांकापासून 1 वर्षांचे आत समुचित प्राधिकरणाने सदर जमीन संपादन करणेची कार्यवाही सुरु करणे आवश्यक आहे अन्यथा आरक्षण संपुष्टात आल्याचे मानण्यात येईल.	मालकी हक्काबाबत मिळकत पत्रिका/7/12 चे उतारे व इतर पुरावे जसे खरेदी खत, पॉवर ऑफ अॅटर्नी इ. भूमापन नकाशे आरक्षित क्षेत्राच्या विकास योजनेचा भाग नकाशा, जमीन विद्यमान आवस्थेमध्ये किफायतशीर वापर करण्याजोगी राहिलेली नाही. याबाबत जागेच्या आजूबाजूच्या परिसरातील विकासाबाबत स्पष्टीकरणासह, पुरावा, कलम 49 खालील नोटीस.	6 महिने	1) ब व क वर्ग नगरपरिषदा व जिल्हा परिषदांसाठी संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे 2) भूसंपादन कार्यवाही बाबत महानगरपालिका /नगरपरिषदां / विशेष नियोजन प्राधिकरण.	-- राज्य शासन
4	कलम 56 नियोजन प्राधिकरणास, विकास योजना विचारात घेऊन योग्य नियोजनाचे दृष्टीने, कोणतीही इमारत किंवा बांधकामे यात फेरफार करणे किंवा काढून टाकणे इष्ट वाटल्यास ते कलम 56 (1) अन्वये मालकावर नोटीस बजावून त्यानुसार उपाययोजन करणेबाबत फर्मावू शकेल.	नियोजन प्राधिकरणांची नोटीस, नोटीशीमुळे होणा-या आर्थिक हाणी दर्शविणारे विवरणपत्र	अधिनियमात विहित मुदत निश्चित केलेली नाही, तथापी आवश्यक कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरण त्यावर त्वरेने निर्णय घेईल.	राज्य शासन किंवा त्याने याबाबतीत नियुक्त केलेला अधिकारी.	

	अशा नोटीसामुळे व्यथित झालेल्या कोणत्याही व्यक्तीस राज्य शासनाकडे नोटीस मिळाल्याचे दिनांकाचे 90 दिवसांचे कालावधीत अपील करता येईल. राज्य शासन, अपील कर्ते व नियोजन प्राधिकरणास त्यांचे म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्यानंतर अपिलावर निर्णय घेऊ शकते.				
5	कलम 90 (3) अंतिम नगर रचना योजनेत समाविष्ट केलेल्या क्षेत्रासाठी ज्या कोणत्याही इमारतीमुळे किंवा इतर बांधकामामुळे त्या नगर रचना योजनेचे उल्लंघन होत असेल ते बांधकाम नियोजन प्राधिकरणास कलम 90(1) अन्वये पाडता येऊ शकते. नियोजन प्राधिकरणाने केलेल्या वरील कार्यवाहीस कोणीही हरकत घेतली असेल तर, अशी बाब कलम 90(3) अन्वये राज्य शासनाकडे निर्णयाकरिता पाठविता येते.	संबंधित नियोजन प्राधिकरण यांचे आदेश, हरकत अर्ज.	अधिनियमात विहित मुदत निश्चित केलेली नाही, तथापी आवश्यक कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरण त्यावर त्वरेने निर्णय घेईल.	राज्य शासन किंवा राज्य शासनाने या बाबत प्राधिकृत केलेला अधिकारी.	
6	प्रारूप विकास योजना शासनास मंजूरीसाठी सादर झाल्यानंतर तिची छाननी करून शासनास अभिप्राय सादर करणे	संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडील सर्वसाधारण सभेतील निर्णयाचा ठराव, विकास योजना नकाशे (विद्यमान जमीन वापर नकाशा व प्रारूप प्रस्तावित नकाशा) विकास योजना अहवाल	कायद्यामध्ये कार्यवाहीचा निश्चित कालावधी विहित केलेला नाही, तथापि आवश्यक कागदपत्रे उपलब्ध होताच विकास योजना छाननी करून शासनास सादर करण्यात येते.	संबंधित नियोजन प्राधिकरण जसे महानगरपालिका/ नगरपरिषदा / इतर विशेष नियोजन प्राधिकरण.	राज्य शासन
7	कलम 37 खालील कार्यवाही- अंतिम विकास योजनेच्या कोणत्याही भागात किंवा त्या योजनेतील कोणत्याही प्रस्तावात केलेला फेरबदल हा अशा विकास योजनेचे स्वरूप बदलणारा नसेल तर नियोजन प्राधिकरणाला राजपत्रात	मालकी हक्काबाबतची कागदपत्रे (7/12 उतारा, मिळकत उतारा इ.) सर्वसाधारण सभेचा ठराव, महाराष्ट्र	अधिनियमात विहित मुदत निश्चित केलेली नाही, तथापी आवश्यक कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरण त्यावर त्वरेने निर्णय	संबंधित नियोजन प्राधिकरण जसे महानगरपालिका/नगर पालिका / इतर विशेष नियोजन	--

	<p>नोटीस प्रसिध्द करता येईल किंवा राज्य शासन असा निर्देश देईल, अशा निर्देशाच्या दिनांकापासून 90 दिवसांच्या आत राजपत्रात नोटीस प्रसिध्द करील आणि अशा नोटीसीच्या दिनांकापासून 1 महिन्यापेक्षा अधिक नसेल अशा कालावधीत कोणत्याही व्यक्तिकडून नियोजित फेरबदलाच्या बाबतील अक्षेप व सूचना मागविल आणि नियोजित फेरबदलामुळे बाधित झालेल्या सर्व व्यक्तींवर नोटीस बजाविल अशा कोणत्याही व्यक्तीचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर नियोजित फेरबदल मंजूरीसाठी राज्य शासनाकडे सादर करील. या प्रस्तावानुषंगाने संचालनालया-कडून शासनास अभिप्राय सादर करण्यात येतात.</p>	<p>शासन राजपत्र व दैनिक वृत्तपत्र प्रसिध्दी, वैयक्तिक नोटीसा हरकतीवर सुनावणी दिल्यानंतर सर्वसाधारण सभेचा ठराव, विकास योजना भाग नकाशा, मोजणी नकाशा.</p>	<p>घेईल.</p>	<p>प्राधिकरण</p>	
8	<p>कलम 50 खालील कार्यवाही जमीन ज्या लोकहिताच्या प्रयोजनासाठी अंतरिम विकास योजनेमध्ये किंवा विकास योजनेच्या मसुदयामध्ये किंवा व्यापक विकासाच्या क्षेत्रासंबंधीच्या योजनेमध्ये किंवा अंतिम विकास योजनेमध्ये नेमून दिलेली असेल किंवा राखून ठेवलेली असेल किंवा नियत वाटप केलेली असेल त्या प्रयोजनासाठी ती आवश्यक नाही किंवा तीचा आवश्यकता राहिलेली नाही. समूचित प्राधिकरणाची खात्री झालेली असेल तर अशी जागा अंतिम विकास योजनेमधून वगळण्यास मंजूरी द्यावी, अशी राज्य शासनास विनंती करू शकेल.</p>	<p>नेमून दिलेली जागा वगळणेबाबत संबंधीत समूचित प्राधिकरणाच्या सक्षम अधिका-याचे संमतीपत्र, मालकी हक्काची कागदपत्रे, संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाकडील ना-हरकत दाखला, विकास योजना भाग नकाशे.</p>	<p>अधिनियमात विहित मुदत निश्चित केलेली नाही, तथापी आवश्यक कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरण त्यावर त्वरेने निर्णय घेईल.</p>	<p>ब व क वर्ग दर्जाच्या नगर परिषदेकरिता संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे व अन्य क्षेत्रासाठी राज्य शासन.</p>	<p>राज्य शासन.</p>
9	<p>कलम 20 राज्यातील महागनरपालिका व नगरपालिका क्षेत्राबाहेर होणारी अनियंत्रित व अनिर्बंध नागरी वाढ सुनियोजित करण्यासाठी त्याचप्रमाणे प्रदेशातील नागरी व ग्रामीण भागात संतुलन राखणेसाठी महाराष्ट्र</p>	<p>प्रारूप प्रादेशिक योजना नकाशे व अहवाल</p>	<p>कायद्यामध्ये कार्यवाहीचा निश्चित कालावधी विहित केलेला नाही, तथापि आवश्यक कागदपत्रे उपलब्ध होताच प्रादेशिक</p>	<p>राज्य शासन</p>	<p>राज्य शासन</p>

	<p>प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 मधील तरतूदीनुसार दीर्घमुदतीच्या योजना तयार करण्यात येतात. अशा प्रारूप प्रादेशिक योजना शासनास मंजूरीसाठी सादर झालेनंतर तिची छाननी करून अहवाल शासनास सादर करणे</p>		<p>योजना छाननी करून शासनास सादर करण्यात येते</p>		
10	<p>कलम 20(3) प्रादेशिक योजनेची फेरतपासणी किंवा त्यामध्ये फेरबदल करणे.</p> <p>कलम 20 (2) अन्वये प्रादेशिक योजनेत फेरबदल करण्याच्या प्रयोजनासाठी, राज्य शासन, राजपत्रात नोटीस प्रसिध्द करून त्या नोटीसीत विनिर्दिष्ट केलेला फेरबदल करण्याचा आपला इरादा जाहिर करील आणि अशा फेरबदलाच्या संबंधात नोटीसीत नमूद करण्यात येईल अशा कालावधीत कोणत्याही व्यक्तीकडून तिचे लेखी आक्षेप व सूचना त्या संबंधीच्या कारणासह मागवील, ही नोटीस त्या प्रदेशात विस्तृत खप असणा-या निदान एका वृत्तपत्रातून आणि प्रत्येक प्रकरणाच्या परिस्थिती नुसार राज्य शासनाला योग्य वाटेल अशा इतर रितीने प्रसिध्द करता येईल. सदर फेरबदलाच्या आराखड्याच्या संबंधातील आक्षेप व सूचना शासनाकडून नियुक्त करण्यात आलेल्या अधिका-याकडे देण्यात येतात. नियुक्त अधिकारी संबंधितांना सुनावणी देऊन आपला अहवाल विहित मार्गाने शासनास सादर करेल. यावर संचालनालयाकडून अहवाल सादर करण्यात येतो.</p>	<p>मालकी हक्क उतारे, कलम 20(3) नोटीस, प्राप्त हरकती / सूचना, प्रादेशिक योजन भाग नकाशा इत्यादीसहचा परिपूर्ण फेरबदल प्रस्ताव.</p>	<p>अधिनियमात विहित मुदत निश्चित केलेली नाही.</p>	<p>संबंधित नियुक्त अधिकारी</p>	<p>राज्य शासन.</p>
11	<p>शासनास सादर केलेल्या प्रारूप तसेच अंतिम नगर रचना योजनांची छाननी करून अहवाल शासनास सादर करणे</p>	<p>संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडील सर्वसाधारण सभेतील निर्णयाचा ठराव, नगर रचना</p>	<p>कायद्यामध्ये कार्यवाहीचा निश्चित कालावधी विहित केलेला नाही, तथापि आवश्यक</p>	<p>संबंधित नियोजन प्राधिकरण जसे महानगरपालिका/</p>	<p>राज्य शासन</p>

		योजना नकाशे व स्कीम बुक	कागदपत्रे उपलब्ध होताच प्रारूप तसेच अंतिम नगर रचना योजना छाननी करून शासनास सादर करण्यात येते.	नगरपरिषदा / इतर विशेष नियोजन प्राधिकरण.	
12	महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 चे कलम 91 व 92 अन्वयेच्या नगर रचना योजनेतील फेरबदल प्रस्तावांची छाननी करून शासनास अहवाल सादर करणे	संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडील विनंती अर्जासह परिपूर्ण फेरबदल प्रस्ताव	कायद्यामध्ये कार्यवाहीचा निश्चित कालावधी विहित केलेला नाही, तथापि आवश्यक कागदपत्रासह परिपूर्ण प्रस्ताव प्राप्त झालेनंतर नियोजनाच्या दृष्टीने विचार करून त्यावर त्वरेने कार्यवाही करण्यात येते.	संबंधित नियोजन प्राधिकरण जसे महानगरपालिका/ नगरपरिषदा / इतर विशेष नियोजन प्राधिकरण.	राज्य शासन
13	विकास योजना/ प्रादेशिक योजनेमध्ये जमीन वापर बदल बाबत.	मालकी हक्काबाबत मिळकत पत्रिका, 7/12 उतारा, मोजणी नकाशा	15 दिवस	शाखा कार्यालय/ विभागीय कार्यालय	नगर रचना विभागीय व मुख्य कार्यालय
14	विकास योजनेमधील आरक्षणामध्ये बदल	मालकी हक्काबाबत मिळकत पत्रिका, 7/12 उतारा, मोजणी नकाशा	15 दिवस	शाखा कार्यालय/ विभागीय कार्यालय	नगर रचना विभागीय व मुख्य कार्यालय
15	सरकारी जागा/जमीन मागणी प्रकरणे.	मालकी हक्काबाबत मिळकत पत्रिका, 7/12 उतारा, मोजणी नकाशा	15 दिवस	शाखा कार्यालय/ विभागीय कार्यालय	नगर रचना विभागीय व मुख्य कार्यालय

6	<p>कलम 124 ड, 124 छ- विकास आकार. अधिनियमानुसार ज्यासाठी परवानगी आवश्यक आहे. असा वापर करण्याची इच्छा असणारी कोणतीही व्यक्ती, अशा विकासाच्या संबंधात देय असलेल्या विकास आकाराची आकारणी केली जाण्यासाठी संबंधीत प्राधिकरणाकडे अर्ज करू शकेल. प्राधिकरण, संबंधीत विकासाबाबत विकास आकार बसवायचा किंवा नाही आणि बसवायचा झाल्यास तो किती बसवायचा हे निश्चित करील आणि संबंधीत व्यक्तींना त्यांचे म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्यानंतर अशा व्यक्तीकडून देय असलेली विकास आकाराची रक्कम निश्चित करील.</p>	<p>मालकी हक्काबाबत मिळकत पत्रिका / 7/12 चे उतारे व इतर पुरावे जसे खरेदी खत, पॉवर ऑफ अॅटर्नी विकास परवानगी बाबतचे आवश्यक कागदपत्रे जसे बांधकाम नकाशे, आवश्यक फी.</p>	<p>अधिनियमात विहित मुदत निश्चित केलेली नाही, तथापी आवश्यक कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरण त्यावर त्वरेने निर्णय घेईल.</p>	<p>संबंधित नियोजन प्राधिकरण जसे महानगरपालिका /नगरपरिषदा /इतर विशेष नियोजन प्राधिकरण</p>	<p>कलम 124 छ अन्वये राज्य शासनाकडे अपील.</p>
7	<p>कलम 124 छ प्राधिकरणाने कलम 124 ड अन्वये काढलेल्या कोणत्याही आदेशाद्वारे बाधा पोहोचलेल्या कोणत्याही व्यक्तीस, राज्य शासनाकडे अपील करता येईल. राज्य शासनास, अपीलकर्ता आणि प्राधिकरण यांना आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्यानंतर, आदेशाद्वारे आकारणी कायम करता येईल, कमी करता येईल, वाढवता येईल किंवा रद्दबातल करता येईल.</p>	<p>प्राधिकरणाचे आदेश, अपील मेमो.</p>	<p>अधिनियमात विहित मुदत निश्चित केलेली नाही, तथापी आवश्यक कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरण त्यावर त्वरेने निर्णय घेईल.</p>	<p>राज्य शासन किंवा राज्य शासन नियुक्त करील अशा शासनाच्या उपसचिवंच्या दर्जा पेक्षा कमी दर्जा नसलेला अधिकारी.</p>	<p>--</p>
8	<p>कलम 127- अंतिम प्रादेशिक योजना /अंतिम विकास योजना ज्या दिनांकास अंमलात आली असेल त्या दिनांकापासून दहा वर्षांच्या अवधीत कोणत्याही वाटपासाठी नेमून दिलेली अथवा सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आरक्षित जमीन संपादित केली नसेल, तर जमिनीत हितसंबंध असणारी कोणतीही</p>	<p>मालकी हक्काबाबत मिळकत पत्रिका / 7/12 चे उतारे व इतर पुरावे जसे खरेदी खत, पॉवर ऑफ अॅटर्नी, भूमापन नकाशे, आरक्षित क्षेत्राचा विकास योजनेचा भाग नकाशे इ.</p>	<p>सहा महिने</p>	<p>संबंधित नियोजन प्राधिकरण जसे महानगरपालिका/ नगरपरिषदा / इतर विशेष नियोजन प्राधिकरण.</p>	<p>--</p>

<p>व्यक्ती संबंद्धित प्राधिकरणावर तशा अशयाची नोटीस बजावील आणि अशी नोटीस प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून सहा महिन्याचे कालावधीत जमीन संपादित करण्याबाबत कोणतीही उपाययोजना न केल्यास अशी जमीन वाटून दिलेल्या कारणापासून मुक्त समजण्यात येईल. व अनुज्ञेय विकासाच्या प्रयोजनासाठी जमीन मालकास उपलब्ध होईल.</p>				
--	--	--	--	--