FEBRUARY-2023

TOWN PLANNING AND VALUATION DEPARTMENT
MAHARASHTRA STATE

NIYOJAN VICHAR

For Official Circulation Only.

NIYOJAN VICHAR

Technical Bulletin

of the

Directorate of Town Planning and Valuation Department, Maharashtra State

---

EDITORIAL BOARD

Shri. Avinash B. Patil	**Chariman**
Shri. Vijay L. Waghmode	**Member**
Shri. Kishor V. Gokhale	**Editor-in-charge**

February 2023 **VOLUME - 31**

Note – The views expressed in this bulletin are not necessarily the views of the Department / Government on the subject, but are purely personal views.

संपादकीय

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभागाने सन २०१४ मध्ये शताब्दी वर्ष साजरे केले. डिसेंबर, २०२१ मध्ये संचालक, नगर रचना मा. श्री.अविनाश भा. पाटील यांनी संकल्पीत केल्यानुसार विभागाच्या वर्धापनदिनानिमीत्त पहिली नगर रचना परिषद आयोजित करुन त्यावेळी नियोजन विचाराचा ३० वा अंक व एकात्मिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मध्ये जानेवारी, २०२२ अखेरपर्यंत वेळोवेळी झालेल्या सुधारणा दर्शवून मा.मंत्री, नगर विकास यांच्या हस्ते प्रसिध्द करण्यात आली.

आता जानेवारी २०२३ मध्ये नगर रचना व मूल्यनिर्धारण विभागाचा १०९ वा वर्धापन दिन साजरा करण्यात येत आहे. त्यानिमित्ताने नागरी संशोधन घटकाच्या स्तरावरुन राज्यातील विविध कार्यालयात कार्यरत नगर रचना विभागाचे अधिकारी तसेच सेवानिवृत्त अधिकारी यांनी विविध विषयाबाबत केलेल्या कामकाजातील अनुभव, लेख स्वरुपात नियोजन विचार अंकात प्रसिध्द करणेसाठी संचालनालयास सादर करण्याची विनंती करण्यात आली होती. यांस विभागातील सहायक नगर रचनाकार ते संचालक, नगर रचना पदावरील कार्यरत अधिकाऱ्यांनी व सेवानिवृत्त अधिकाऱ्यांच्याकडून प्राप्त झालेले बहुतांश लेख नियोजन विचाराच्या या अंकामध्ये प्रसिध्द करणेचा प्रयत्न करण्यात आलेला आहे.

नियोजन विचाराच्या अंकाकरिता प्राप्त लेखामध्ये, संचालक, नगर रचना तथा सहसचिव, नगर विकास विभाग, श्रीमती प्रतिभा भदाणे यांनी त्यांच्या Zoning Strategies for urban Land Use Planning या लेखामध्ये, जपान दौऱ्यातील अनुभवाच्या आधारे, महाराष्ट्रातील शहराचे नियोजन करतांना कोणत्या बाबी विचारात घ्याव्यात, याबाबत त्यांचे विचार मांडलेले आहेत. तसेच सहसंचालिका श्रीमती वैजापूरकर यांचा लेख Structure Plan बाबतची माहिती देणारा असून, सहसंचालक, नगर रचना श्री. भोपळे यांनी, मुंबई -नागपूर समृध्दी महामार्गाचे महाराष्ट्रातील विकासाच्या दृष्टीने महत्व व त्याच्या यशस्वी अंमलबजावणीसाठी अंवलंबविण्यात आलेली कार्यपध्दती याविषयीची सविस्तर माहिती त्यांचे लेखात दिली आहे.

विभागातील सहायक संचालक, नगर रचना, श्री. केतकर यांनी एखाद्या शहराची संक्रमणावस्था होण्यामागची कारणे व असे शहर स्मार्ट शहर बनविण्यासाठी कोणते घटक विचारात घेण्यात यावेत, याबाबतची मते त्यांचे लेखात मांडली आहेत.

सेवानिवृत्त सहायक संचालक, नगर रचना, श्री. बारई यांनी नगर रचना व मूल्य या विभागाचे शहरांच्या नियोजनाचेदृष्टीने आणि नियोजनाची अंमलबजावणी करण्याच्यादृष्टीने विविध सार्वजनिक सुविधांसाठी भूसंपादन करतांना करावयाच्या मूल्यनिर्धारणाचे व अनुषंगिक विचारात घ्यावयाच्या बाबींचे अभ्यासपूर्वक विश्लेषण केले आहे.

विभागातील नगर रचनाकार श्री. साबळे यांचे लेखात, विकास योजना तयार करण्याच्या प्रक्रियेतील नागरिकांचा / संबंधित भागाधारकांच्या सहभागाचे महत्व विशद करण्यात आले आहे.

सहायक नगररचनाकार, श्री. भावे यांनी शहरातील काही भागाचे सुक्ष्म नियोजन करतांना कोणते मापदंड असावेत याबाबतचा तपशील नमूद केला असून, श्रीमती अजळकर, सहायक नगर रचनाकार यांनी सिंधुदूर्ग जिल्हयाच्या प्रादेशिक योजनेतील झोनबाबत पुनरावलोकन करण्यामागची सविस्तर कारणे त्यांचे लेखात नमूद केलेली आहे.

शितोळे, सहायक नगर रचनाकार यांनी नगर रचना योजना इचलकरंजी बाबतच्या अंमलबजावणीचे अनुषंगाने मालकी हस्तांतरण प्रक्रियेतील अडचणी व त्याबाबत उपाययोजना याबाबत त्यांचे लेखात मत मांडले आहे, तर सहायक नगर रचनाकार श्री. बरके यांनी नगरपरिषदेच्या विविध विकास कामांसाठी शासनस्तरावरुन अंमलात आलेल्या योजनांची उपयुक्त माहिती विशद केली आहे.

सहायक नगर रचनाकार श्री. गडगे यांनी अनधिकृत बांधकामावर कारवाई करतांना आलेले अनुभूव त्यांचे लेखात नमूद केले आहेत. तर सहायक नगर रचनाकार श्री. आढाव यांनी अनधिकृत बांधकामे / अभिन्यास नियमितीकरणाच्या कार्यपध्दतीबाबत माहिती दिली आहे. श्री. पटेल, सहायक नगर रचनाकार यांनी मा.न्यायालयाने दिलेल्या डीक्री संबंधी करावयाच्या कार्यवाही याबाबत नमूद केले आहे.

सहायक नगर रचनाकार श्री. गुरचळ यांनी त्यांचे लेखात झोपडपट्टी पुनर्वसन व झोपडपट्टी सुधारणा व निर्मूलनासंबंधाने प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांकाशिवाय (Incentive FSI) काय उपाय असावेत, पुन:श्च झोपडपट्टी होऊ नये यासाठी घ्यावयाची खबरदारी याबाबत नमूद केले आहे. श्री. मोगरे, सहायक नगर रचनाकार यांनी त्यांच्या लेखामधून पुनर्वसन अभिन्यास प्रत्यक्ष तयार करतांना आलेले अनुभव व अभिन्यास तयार करतांना विचारात घ्यावयाच्या बाबी मांडल्या आहेत. श्री. चव्हाण, सहायक नगर रचनाकार यांनी नगरपरिषदेची कर आकारणी व कर मूल्यांकन याबाबतची कार्यपध्दती त्यांच्या लेखामध्ये विशद केली आहे. श्रीमती राठोड, सहायक नगर रचनाकार यांनी त्यांच्या लेखात दुय्यम निबंधकांना मूल्यांकन करतेवेळी येणाऱ्या सर्वसाधारण अडचणींचे निरसन याविषयी नमूद केले आहे. तारांकित, अतारांकित प्रश्न, आश्वासने, लक्षवेधी सूचना या सबंधाने करावयाची कार्यपध्दती श्री.साळुंखे, सहायक नगर रचनाकार यांनी त्यांच्या लेखामध्ये विशद केली आहे व मुख्य कार्यालयातील प्रशासकीय अधिकारी श्री. विष्णु तळपे यांनी कार्यालयीन नीतिमूल्यांची जपणूक कशी करावी याबाबत त्यांच्या लेखामधून मार्गदर्शन केले आहे.

विभागाने पर्यावरण दिनाचे औचित्य साधून तळजाई येथे आयोजित केलेल्या वृक्षारोपण कार्यक्रमाची छायाचित्रे तसेच, संचालनालयाच्या वर्धापन दिनानिमित्ताने प्रत्येक महसूली विभागामध्ये आयोजित करण्यात आलेल्या क्रीडा स्पर्धा व सांस्कृतिक कार्यक्रमाची छायाचित्रे तसेच विभागाकडून अधिकारी कर्मचाऱ्यांना देण्यात आलेल्या पदोन्नत्यांचा तपशील नियोजन विचार या अंकामध्ये प्रसिध्द करतांना विशेष आनंद होत आहे.

या अंकातील सर्वच लेख अत्यंत अभ्यासपूर्ण व तपशिलवार असून, वरिष्ठांनी लिहीलेल्या त्यांच्या अनुभवाचा व अभ्यासाचा लाभ विभागातील सर्वांनाच होणार असल्याची मला खात्री आहे.

सदर अंकात लेख प्रसिध्द करण्यासाठी मोठया संख्येने दिलेल्या प्रतिसादाबद्दल तसेच सदर विशेषांक प्रसिध्द करण्यासाठी विशेष करुन उपसंचालक, नगर रचना, नागरी संशोधन घटकामधील सर्व अधिकारी कर्मचारी तसेच नगर रचना संचालनालयातील प्रशासकीय विभागातील अधिकारी / कर्मचारी तसेच कळतनकळत ज्या सर्वांनी हातभार लावला त्या सर्वांचे आभार......!

*****

अनुक्रमाणिका

अ.क्र.	विषय	लेखकाचे नांव व पदनाम	पृष्ठ क्र.
अ	**Part I- लेख**		
१	Zoning Strategies for Urban Land Use Planning	Smt. Pratibha Umesh Bhadane, Director, Town Planning & Jt. Secretary, Urban Development Department, Mantralaya, Govt. of Maharashtra, Mumbai	१
२	Structure Plan – Revitalizing Development	Smt. Sulekha Vaijapurkar, Joint Director of Town Planning, Nashik Metropolitan Region Development Authority.	५
३	महाराष्ट्राच्या समृध्दीची भाग्यरेषा / समृध्द महाराष्ट्राची जीवनरेषा हिंदू हृदयसम्राट बाळासाहेब ठाकरे महाराष्ट्र समृध्दी महामार्ग.	श्री. जितेंद्र भोपळे, सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग.	९
४	कल्पनेतील स्मार्ट शहर	श्री. अभिजीत केतकर, सहायक संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा, पुणे.	११
५	Stakeholder Participation in Development Plan Process	Shri. Rajay Sable, Town Planner O/o Assistant Director of Town Planning Akola	१५
६	महत्व नगर रचना व मूल्यनिर्धारणाचे	श्री. संजय व. बारई, सहायक संचालक, नगर रचना, सेवानिवृत्त	२१
७	Local Area Planning on Government Land	Shri. Kaustubh Vivek Bhave Assistant Town Planner, Yeola Municipal Municipal Council, Yeola, Dist. Nashik.	२५
८	सिंधुदूर्ग जिल्ह्याच्या प्रादेशिक योजनेमध्ये झोनबाबत पुनरावलोकन	श्री. सोनल बाळू अजळकर, सहायक नगर रचनाकार, सहायक संचालक, नगर रचना, सिंधुदूर्ग शाखा.	३५
९	नगर रचना योजना – मालकी हस्तांतरण-प्रक्रिया, अडचणी आणि उपाय	श्री. समीर हरीभाऊ शितोळे, सहायक नगर रचनाकार, सहायक संचालक, नगर रचना, नगर रचना योजना क्र. १ व २, विशेष घटक, इचलकरंजी.	३९
१०	नगरपरिषदांच्या विविध विकास कामांसाठी अंमलात असलेल्या योजना.	प्रताप बाळासाहेब बरके, सहायक नगर रचनाकार, सहायक संचालक, नगर रचना, चंद्रपूर.	४३
११	अनधिकृत बांधकामावरील कार्यवाही – प्रत्यक्ष अनुभव	श्री. अमर अशोक गडगे, सहायक नगर रचनाकार, कुळगांव बदलापूर नगरपरिषद, कुळगांव	५१
१२	अनधिकृत बांधकामे / अभिन्यास नियमितीकरण करतांना ठरविण्याची कार्यपध्दती	श्री. जीवन प्र. आढाव, सहायक नगर रचनाकार, सहायक संचालक, नगर रचना, शाखा – बुलढाणा	५४

१३	झोपडपट्टी सुधारणा व निर्मूलनासंबंधाने प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI Incentive) शिवाय इतर उपाय काय असावेत? पुनश्च झोपडपट्टी होऊ नये यासाठी घ्यावयाची खबरदारी.	श्री. नरेंद्र प्रकाश गुरचळ, सहायक नगर रचनाकार, नगर विकास विभाग (नवि-११), मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.	५७
१४	पुनर्वसन अभिन्यास प्रत्यक्ष तयार करतांना आलेले अनुभव व अभिन्यास तयार करतांना विचारात घ्यावयाच्या बाबी.	श्री. सागर किशोरराव मोगरे, सहायक नगर रचनाकार, शाखा कार्यालय, गोंदिया.	६१
१५	नगर परिषदेची कर आकारणी व कर मुल्यांकन (वार्षिक भाडेमुल्य व भांउवली मुल्य)	श्री. विक्रम किसन चव्हाण, सहायक नगर रचनाकार, नगरपरिषद कामोठी	६५
१६	डीक्री संबंधी करावयाची कार्यवाही	सय्यद यासेर खैसर पटेल, सहायक नगर रचनाकार, सह-जिल्हा निबंधक वर्ग -०१ तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालय, नांदेड	७१
१७	दुय्यम निबंधकांना मूल्यांकन करतेवेळी येणाऱ्या सर्वसाधारण अडचणींचे निरसन.	श्रीमती राणी केशव राठोड, सहायक नगर रचनाकार, सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१, तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, नागपूर ग्रामीण.	७५
१८	तारांकीत, अतारांकीत प्रश्न, आश्वासने, लक्षवेधी, सूचना या सबंधाने करावयाची कार्यपध्दती.	श्री. रोहन रामचंद्र साळुंखे, सहायक नगर रचनाकार, नगर विकास विभाग, नवि-११, मंत्रालय, मुंबई	८३
१९	कार्यालयीन नीतिमूल्यांची जपणूक	श्री. विष्णु दुंदा तळपे, प्रशासकीय अधिकारी, मुख्य कार्यालय, पुणे.	८७
ब	**Part II- प्रशासकीय विभाग**		८९
क	**Part III- प्रशिक्षण**		९५
क	**Part IV- क्षणचित्रे**		१०१

PART – I

लेख

Zoning Strategies for Urban Land Use Planning

Pratibha Bhadane
Director, Town Planning & Joint Secretory, Urban Development Department, Mantralaya, Mumbai.

The principal instruments of urban planning are assessment of existing land, zoning strategies, consideration of futuristic developments and other necessary infrastructure. Along with the fundamental planning principals, adoption of modern tools and techniques is necessary to accomplish sustainable growth at faster rate in Indian scenario. In this article, the urban land use planning/zoning for Maharashtra and Japan is discussed in detail. Through this critical comparative study, practices, which are adaptable from Japan model, are recommended in order to develop a multi-criteria framework for advance planning for Maharashtra.

Introduction

Planning the development of any urban/rural area is a key for its sustainable growth. In concern with the physical planning, use of land, provision of amenities and utilities hold prime importance. A Development Plan is a comprehensive document outlining the vision and development strategy for future development of the city, prepared in consultation with a wide range of stakeholders to identify the thrust areas to be addressed on priority basis.

There is a need to review the major aspects of urban planning in India. It makes a case for an integrated approach recognizing the interplay of factors which have a bearing on the urban condition for better living as well as better environment for economic growth, which should be inclusive and sustainable. Therefore, extensive understanding is required for urban planners on the impact of zoning regulations on city development, thereby developing a multi criteria framework for advance planning.

Planning scenario in Maharashtra and Japan

Adoption of advanced techniques and tools is necessary in India for achieving sustainable urban development. The detailed study and comparison with advanced countries is needed for decision making. The planning scenario in Maharashtra and Japan is discussed here.

i) Planning scenario in Maharashtra

In Maharashtra, Development Plans is prepared as per regulations mentioned in the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966. Section 22 of MR&TP Act, 1966 provides the contents of Development Plan as follow

- Proposals assigning land usage for various categories as residential, commercial, industrial, agricultural, and recreational.
- Proposals for allocation of land for various public purposes like, educational institutes, health institutions, markets, social and cultural institutions,
- Proposals of open spaces, playground etc.
- Proposals for transportation and communication
- Proposals for public utilities such as water supply, drainage, sewerage, electricity supply etc.
- Proposals for designation of sites for industrial estates service industries etc.
- Proposals of preservation and conservation of natural scenery, heritage structures and precinct.

‘Planning Standards’ are adopted as a tool to accomplish well planned, balanced, user friendly, inclusive, sustainable and futuristic development of city. Normally Planning standards are based on the ration of Land Area /population of the city. Till today, planning standards of 1979 are adopted for preparation of Development Plans. 1979 planning standards are mainly prepared for recreational amenity such as Garden and Playgrounds, educational amenity such as Primary school, High school and play grounds, Medical amenity such as Dispensaries, maternity Homes and Hospitals, commercial amenity such as Shopping Center, Vegetable Market, Fish and Mutton Markets, Cultural amenity such as Community Center, Library and Gymnasium etc. and for Parking amenity. City level amenities are also introduced such as Sewage Treatment Plant, Water Works, Solid Waste Management, Fire Brigade Station, Hospital, Stadium, Auditorium, Municipal Market, Hawker’s zone, Cremation Ground / Burial Ground, Slaughter House, Truck

Terminus, Bus Stand etc. But in today's contest, taking into consideration the land/population ratio, it is very difficult to prepare Development Plan as per 1979 Planning Standards / guidelines. It is the time now to adopt innovative ideas / technique for preparation of Development Plan of new cities or newly formed Nagar Parishads / Nagar Panchayats in Maharashtra.

ii) <u>Planning Scenario in Japan</u>

In Japan, City Plans are prepared, as per regulations mentioned in the City Planning Act. City Plans are based on the Fundamental principle, that healthy, cultural urban lifestyles and functional urban activities should be secured while maintaining a healthy balance with the agriculture, forestry and fishery industries, and that reasonable land use under due regulations should be promoted for this reason.

In Japan, City Plans are prepared, as per regulations mentioned in the City Planning Act. Focus of city planning is on health and hygiene, life style based on urban culture and ensuring proper balance with ecosystem. Appropriate utilization of land should be considered for the said purpose. In concern with providing various facilities, provisions for residential townships, Government and private offices, educational institutions, cultural centers, hospitals, open spaces, public utility spaces and road networks. Well organized planning and ethical aspects is an essential component in any urban planning. This consists of systematic evaluation of available land, assessment of various alternate options for land use and economic and social conditions of the area.

A) <u>Land Use Planning in Maharashtra</u>

In Maharashtra as per the provisions of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966, in the Development Plan, land use planning / zoning is mostly done for Residential, Commercial, Recreational (Garden, Play Ground), Industrial, public-semi public, public utilityTraffic and Transportation, Agricultural, Water Bodies, and Forest Land. Residential zone planning should be capable of catering for projected population, by taking into consideration, the major parameters as cost effectiveness and zoning compactness. Major factors to be considered for planning of residential zone are development pattern of the area, proximity to major road connects topography of the area, important activity centers and sequential geographical continuity with the current or with proposed plan.

It is expected that a comprehensive road network will improve the connectivity and facilitate the Transportation and hence it is considered in the planning. Development Plan also aims at creating an environment to enable the resident to enjoy the desired standards of living conditions. Therefore, creation of necessary amenities is an integral part of the development plan.

B) <u>Land Use Planning in Japan</u>

Considering the provisions of City Planning Law, based on the local needs, the Government prepares the various strategies. Planning for land usage depends on various parameters, and the regulations are made by giving due weight-age to each parameter and their appropriate blend. **Area Division System:** In order to develop efficient infrastructure, to achieve sustainable urban development, for giving justice to public funds, 'Area Division System' technique is adopted. This consists of dividing the area into two categories, mainly for Promotion and Control of Urbanization.

<u>Zones for Urban Land use</u>

The Land use strategy in Japan, envelopes three general categories, Residential, Commercial and Industrial, divided into twelve zones. Regulations for the construction of building in every zone have been specified by considering futuristic development. These zones are discussed here in brief to understand the strategy of zoning in Japan.

1. Category I: Exclusively low-rise Residential Zone – This zone is designated for low rise residential buildings. The permitted buildings include residential buildings which are also used as small shops or offices and elementary /junior high school buildings.
2. Category II: Exclusively low-rise Residential Zone - This zone is mainly designated for low rise residential buildings. In addition to elementary /junior high school buildings, certain types of shop buildings with a floor area up to 150 m2 are permitted.
3. Category I: Mid/high-rise oriented Residential Zone – This zone is designated for medium to high residential buildings. In addition to hospital and university buildings certain types of shop buildings include residential buildings with a floor area of up to 500 m2 are permitted.
4. Category II: Mid/high-rise oriented Residential Zone – This zone is mainly designated for medium to high

residential buildings. In addition to hospital and university buildings permitted buildings include certain shop and office buildings with a floor area of up to 1500 m2 To provide conveniences for the local community.

5. Category I : Residential Zone: This zone is designated to protect the residential environment. The permitted buildings include shops, offices and hotel buildings with a floor area of up to 3000 sq.mt.
6. Category II : Residential Zone - This zone is designated to mainly protect the residential environment. The permitted buildings include shops, offices and hotel buildings as well as buildings with karaoke box.
7. Quasi Residential Zone: This zone is designated to allow the introduction of vehicle related facilities along roads while protecting residential environment in harmony with such facilities.
8. Neighbourhood Residential Zone: This zone is designated to provide daily shopping facilities for the neighbourhood residents. In addition to residential and shop buildings, small factory buildings are permitted.
9. Commercial Zone: Banks, cinemas, restaurants, and departmental stores are constructed in this zone. Residential buildings and small factory buildings are also permitted.
10. Quasi Industrial Zone: This zone is mainly occupied by light industrial facilities and service facilities. Almost all types of factories are permitted excepting those which are considered to considerably worsen the environment.
11. Industrial Zone: any type of factory can be built in this zone. While residential and shop buildings can be constructed, school, hospital and hotel buildings are not permitted.
12. Exclusively Industrial Zone: this zone is designated for factories. While all types of factory buildings are permitted, residential, shop, school, hospital and hotel buildings cannot be constructed.

From the above comparative study of planning in Maharashtra and Japan, inferences based on the similarities and differences in the planning approach adopted, are drawn.

-*-*-*-*-

Structure Plan – Revitalizing Development

Sulekha Vaijapurkar
Joint Director of Town Planning,
Nashik Metropolitan Region Development Authority

Structure plan is a short term (Five years) statutory framework used to guide the development or redevelopment of land. It is used to define; future development and land use patterns; the layout of trunk (primary distribution networks) infrastructure and main transportation routes including terminals, conservation of protected areas; and other key features for managing the direction of development.

The land use proposals included in the structure plan are based on meeting the strategic objectives and sector policies included in the spatial Development Framework (SDF) for the District or Sub Regional area. These objectives and policies form Part of the District Medium Term Development plan.

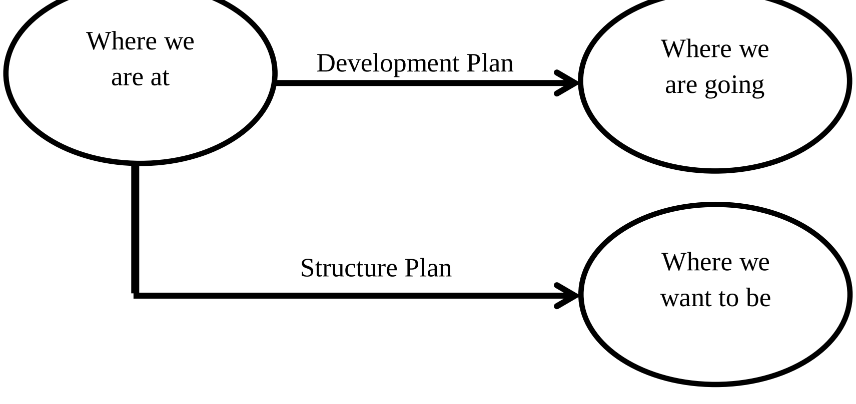
A structure plan should generally be prepared for the 'Towns with rapid urban growth', urban settlements that are subject to redevelopment and regeneration due to changing dynamics of economic growth and employment (e.g. the old dockland towns, or towns where the main industrial base has collapsed or changed), New towns or urban settlements, parts of towns, or 'sectors' where development is to be phased over time, areas likely to be affected by major industrial, communications or other Development Scheme (e.g. areas near planned new national or international airport sites, inland ports etc.) areas proposed for major tourism projects and development of including area near important heritage sites.

Structure Plans comprise one or more maps, plans or diagrammatic representations of the proposed layout, features, character and links. for areas being developed or redeveloped. The maps or plans in the structure plans do not typically go into such detail as to define individual lot boundaries or the physical form of buildings or the structures.

Structure Plan Vs Development Plan

For a long time, planning has been based on so-called 'Development Planning' approaches that have proved to be rather static, land-use-oriented and largely unrealistic in their assessment of limited resources and rapid changes. Of course, one should take into account the context in which this approach was developed in the beginning of the twentieth century. At that time, the role and Power of Governments and their resources were substantial and social, technical, scientific and spatial change was slower than today. Then plans could be prepared and even at time implemented in a rather technocratic way. Today's circumstances have completely changed. This traditional planning approach, still very common in developing countries, starts with an often very comprehensive survey followed by an analysis and interpretation of the data and results in a 'Development Plan', a King of blueprint to guide the development of a City.

on other hand, structure plan is a dynamic, more flexible, realistic, comprehensive pleasing in the fast changing word.



Reasons For Structure Planning

Structural Planning provide integrated management of complex environmental issues within a defined geographical area (e.g. urban growth, inner city redevelopment, open space planning, natural hazards management, improved water quality and quantity management and protection of natural and cultural heritage values).

Co-ordinate the staging of development over time, particularly where large areas are to be developed or redeveloped.

Provide certainty to developers, the council, key stakeholders and wider public regarding the layout, character and costs of development in an area earmarked for growth or redevelopment.

Ensure that new development achieves good urban design outcomes by defining the layout, pattern, density and character of new development and transportation networks.

Show how economic, social and cultural matters are being provided for and managed alongside environmental considerations.

Structure Plan in New Zealand

Whangarei Coastal Management Structure Plans

Whangarei is the northernmost city in New Zealand and the regional capital of Northland Region. It is part of the whangarei District, a local body created in 1989 to administer both the city proper and its hinterland from the former Whangarei city, Whangarei country and Hikurangi Town Councils.

This project involved the development of nine structure plans for coastal settlements aimed at improving coastal Planning, management development and conservation at a local level. These first structure Plans were the priority plans identified in the Whangarei Coastal Management strategy. The rapid coastal development in the early 2000's resulted in many subdivisions lacking adequate services and infrastructure. As a result, a planned approach to settlement along the coast was needed. The typical beaches were replaced by holiday homes and the coast became the recreational backyard for the urban areas, with the population swelling more than threefold during the summer months.

In most cases, property owners still relied on rainwater harvesting but it became necessary to develop local waste water treatment plants to cater for the increasing population. The beauty of the beaches and the ecosystems had to be protected to retain the reason why people flocked to the coastal settlements. Local economic services and entertainment followed which became the fabric of the coastal villages.

Structure Plan in India

Bangalore Structure Plan

Karnataka, the fourth most urbanised state in the country faces all the challenges related to urbanization while attempting to address the same through the Emerging Planning and Governance Framework. Karnataka has only metropolitan region namely the Bangalore Metropolitan Region with Bangalore being the megacity in the state.

It is expected that nearly 800 million people out of 1700 million at that time would live in municipal areas in less than 2% of the nation's land. In 1985, the Government of Karnataka constituted the BMRDA under BMRDA Act and limit named BMR with an area of 8005 sq.km. came into existence. In 1997, preparation of Bangalore structure plan 2011 was initiated, set out its vision and targets for the horizon year 2011. It was prepared in 1998, approved in 2005.

The Structure Plan is based on the governing principle of "Structured Continuity." This principle directs that development in existing urbanized areas and new extensions must be "structured" spatially and functionally to avoid unmanaged urban sprawl.

Existing urban patterns must be strengthened through urban renewal and proposed development must be "continued" by selective extension of already developed areas. This will avoid new developments in distant outskirts that are not serviced by infrastructure and transportation. This plan envisions that development will be spatially organized in Five concentric belts:

1st Belt – The core area consisting of the historic Petta, the Administrative Centre and the Central Business District;

2nd Belt – Peri-central area with older planned residential areas surrounding the core area;

3rd Belt – Recent extensions (2003) of the City flanking both sides of the Outer Ring Road, a portion of which lacks services and infrastructure facilities and is termed as a shadow area;

4th Belt – New layouts with some vacant land and agricultural lands; and

5th Belt – Green belt and agricultural area in the City's outskirts including small villages.

In order to manage these in a planned way, both for immediate needs as well as for the longer period there is a need to formulate/prepare Structure Plans which will provide an opportunity for growth and servicing. Thus, indirectly leading to revitalization of development of an urban area.

-*-*-*-*-

महाराष्ट्राच्या समृद्धीची भाग्यरेषा

"समृद्ध महाराष्ट्राची जिवनरेषा"

हिंदूहृदय सम्राट बाळासाहेब ठाकरे महाराष्ट्र समृद्धी महामार्ग

जितेंद्र भोपळे,
सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग.

महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळाची स्थापना १९९६ मध्ये झाली असून हे महाराष्ट्र राज्य सरकारच्या अधिपत्याखाली काम करते. स्थापनेपासून या महामंडळाने बरेच पायाभूत सुविधा प्रकल्प पूर्ण केले असून त्यापैकी मुंबई पुणे द्रुतगती महामार्ग व बांद्रा वरळी सी लिंक हे काही वैशिष्ट्यपूर्ण प्रकल्प आहेत. मुंबई पुणे द्रुतगती महामार्गाचा पूर्वानुभव पाहता, महामार्गाचे काम पूर्ण झाल्यावर महामार्गालगत तसेच महामार्गाच्या प्रवेश व निर्गमनाच्या ठिकाणी सुनियोजित विकास होण्याच्या अनुषंगाने पावले उचलणे गरजेचे होते. त्यामुळे महामंडळाने अभ्यासपूर्ण वीचार करून समृध्दी महामार्गालगत एकूण १८ ठिकाणी कृषी समृध्दी केंद्रांचा अर्थात नवनगरांचा विकास करण्याचे काम हाती घेतले आहे.

शाश्वत विकासाची हमी देणारा महामार्ग म्हणून ज्या महामार्गाकडे पाहिले जाते तो म्हणजे मुंबई-नागपूर हिंदूहृदय सम्राट बाळासाहेब ठाकरे समृद्धी महामार्ग. महाराष्ट्रातील १० जिल्ह्यामध्ये मिळून २६ तालुके व ३९२ गावांमधून हा महामार्ग जात आहे. या महामार्गामुळे महाराष्ट्रातील ६ महसुली विभागांपैकी ५ विभाग हे जोडले जाणार आहेत. महाराष्ट्राच्या ग्रामीण भागामध्ये रोजगार निर्मिती, कृषि समृद्धी केंद्रे, मजबूत पायाभूत सुविधा व स्थलांतरित घटकांमध्ये कमी आणण्यासाठी समृद्धी महामार्गाची निर्मिती करण्यात आली.

देशाची आर्थिक राजधानी मुंबई व महाराष्ट्राची उपराजधानी नागपूर यांना जोडणारा व राज्य आणी प्रादेशिक अशा दोन्ही स्तरावरून आर्थिक विकासाची गती कायम ठेवण्यासाठी एक चांगली व विश्वासार्ह वाहतूक पायाभूत सुविधा म्हणून समृद्धी महामार्गाकडे पाहिले जाते. हा महामार्ग राज्याला देशाशी जोडणारा महमार्ग आहे. हिंदूहृदय सम्राट बाळासाहेब ठाकरे समृद्धी महामार्ग अनेक महत्वाच्या राष्ट्रीय मार्गांशी जोडला जाणार आहे. दिल्ली-मुंबई इंडस्ट्रियल कॉरिडॉर, बेंगलोर-चेन्नई इकॉनॉमिकल कॉरिडॉर, वेस्टर्न डेडीकेटेड फ्राइट कॉरिडॉर असे महत्वाचे मार्ग आणी कॉरिडॉर जोडले जाणार आहेत. त्यामुळे खऱ्या अर्थाने राज्याच्या सर्वांगीण विकासाला चालना मिळणार आहे.

राज्यातील दोन प्रमुख शहरांना जोडणारा एक द्रुतगती महामार्ग एवढेच याचे महत्व नाही, तर दोन भौगोलिक टोके, दोन संस्कृति आणि विकासाची, उत्कर्षाची दोन बेटे यातून जोडली जाणार आहेत.

संपूर्ण महामार्ग हा नव्याने आखणी करण्यात आला असून ग्रीन फील्ड तंत्रज्ञानाचा वापर करण्यात आलेला आहे. ७०० किमी. लांबी व १२० मी. रुंदी साठी भुसंपादन करण्यात आलेले आहे. समृद्धी महामार्ग म्हणजे फक्त भुसंपादन नसून शेतकऱ्यांची शाश्वत समृद्धी, शेतकऱ्यांची भागीदारी या गोष्टींचा अवलंब करण्यात आला आहे. महामार्गासाठी अंदाजे ८८६१ हेक्टर जमिनीचे संपादन हे जमीन संपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्वसन अधिनियम, २०१३ (LAAR Act २०१३) नुसार करण्यात आले आहे. अंदाजे १५,००० कोटी रुपये भूसंपादनासाठी खर्च करण्यात आले आहेत. या प्रकल्पासाठी भुसंपादन एक वर्षाच्या विक्रमी वेळेत पूर्ण करण्यात आले.

प्रक्रिया

१. अंतिम आरेखन ७ सेप्टेंबर २०१६ रोजी शासनाने अधिसूचना जारी केली.
२. नोहेंबर २०१६ रोजी निविदा प्रक्रिया.
३. डिसेंबर २०१६ कंत्राटदार नियुक्ती.
४. जानेवारी २०१७ बांधकामाची सुरुवात.
५. ११ डिसेंबर २०२२ पहिल्या ५०१ किमी चे लोकार्पण.

अलीकडेच प्रकल्पातील नागपूर ते शिर्डी या ५०० कि.मी. च्या पहिल्या टप्याचे लोकार्पण मा. पंतप्रधान श्री. नरेंद्र मोदी यांच्या हस्ते दि. ११/१२/२०२२ रोजी करण्यात आले.

ह्या सर्व नवनगरांचा विकास हा महाराष्ट्र महामार्ग अधिनियम २०१३ अंतर्गत जमिन एकत्रीकरण (land pooling) योजनेमार्फत होणार असून ज्या भुधारकाची जमिन नवनगरात समाविष्ट असेल त्यास कमाल ३० टक्के विकसित भूखंड मोबदला स्वरूपात मिळेल. याव्यतिरिक्त पुढील १० वर्षांकरिता जमिनीच्या पतवारीनुसार रू. ७५०००/- ते १५००००/- प्रती हेक्टरी वार्षिक अनुदानदेखील देय राहील. तसेच ज्या भूधारकास वरील मोबदला मान्य नसल्यास अथवा भविष्यात अपेक्षित विकास होऊ न शकल्यास, त्या भूधारकासमोर जमिन

पुनर्खरेदीचा पर्यायसुद्धा खुला आहे. जमिन पुनर्खरेदीच्या पर्यायामध्ये भूधारकास भूसंपादन अधिनियम, २०१३ प्रमाणे मोबदला प्रदान करण्यात येतो.

सामान्यतः विकास प्रस्तावाखालील जमिन संपादित करताना महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, 1966 मधील "टाऊन प्लॅनिंग स्किम" या जमिन एकत्रीकरण तरतुदीचा विचार केला जातो. यामध्ये वार्षिक अनुदान व जमिन पुनर्खरेदीचा पर्याय उपलब्ध नाही. तसेच टाऊन प्लॅनिंग स्किममध्ये स्किम तयार करण्यासाठी लागणाऱ्या खर्चामध्येही योगदान देणे भुधारकास बंधनकारक असते.

टाऊन प्लॅनिंग स्किमशी तुलना करता महाराष्ट्र महामार्ग अधिनियम २०१३ प्रमाणे मिळणारा मोबदला हा अधिक असून जमिन पुनर्खरेदीचा पर्याय देखील उपलब्ध असल्याने महाराष्ट्र महामार्ग अधिनियम २०१३ नुसार जमिन प्राप्त करताना भुधारकाचा विश्वास संपादित करणे सोपे जाते. परंतु संपूर्ण स्कीम तयार करून विकसित भूखंड जमिन मालकास परतावा स्वरूपात देण्यासाठी विशिष्ट कालमर्यादा महाराष्ट्र महामार्ग अधिनियमात असणे आवश्यक वाटते.

-*-*-*-*-

कल्पनेतील स्मार्ट शहर

अभिजीत केतकर
सहायक संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा, पुणे.

प्राचीन काळापासून मानवी वसाहत व तिचा विकास हे महत्त्वाचे अभ्यास करणेजोगे विषय आहेत. दोनशे वर्षांपूर्वी नदीकाठावर वसलेली एखादी लहानशी टुमदार वाडी असो किंवा आजची प्रचंड महानगरे, दोन्हींचा मूळ उद्देश हा फक्त त्यातील रहिवाशांना त्यांच्या राहणीमान व कामाच्या स्वरूपानुसार योग्य रीतीने जगण्यासाठी (**liveable conditions**) आवश्यक नैसर्गिक वा कृत्रिम साधने व सोयीसुविधा पुरविणे हा होता आणि तो असणे आवश्यकच आहे. थोड्याफार प्रमाणात असलेली सांस्कृतिक भिन्नता वगळल्यास जगातील सर्व देशांना आर्थिक व सामाजिक प्रगती करणेसाठी या बाबींचा विचार करणे महत्त्वाचे ठरते.

पूर्वी मानवी प्रगतीच्या प्रत्येक टप्प्यामध्ये एखाद्या गावाचा विकास होणेसाठी नैसर्गिक साधनांचा पुरवठा व शेतीपूरक बाबीची उपलब्धता हे प्रमुख निकष असतील, पण आज मात्र रोजगारनिर्मिती, पायाभूत सुविधा व मोठ्या प्रगत शहरांशी असलेले जोडरस्ते हे महत्त्वाचे निकष आहेत. या सर्व बाबी जुळून आल्यास नैसर्गिक क्रमाने वाडीचे गाव, गावाचे मोठे गाव, मोठ्या गावाचे शहर, शहराचे महानगर व महानगराचे विकास प्राधिकरण हे टप्पे यथावकाश पार पडतीलच. मात्र, अपवादात्मक परिस्थितीत एखाद्या गावात आलेल्या नवीन आर्थिक किंवा औद्योगिक प्रकल्पामुळे अथवा इतर कोणत्याही विकासाच्या दबावामुळे ते गाव अनैसर्गिक रीतीने विकास करू लागते तेंव्हा अनेक प्रश्न उपस्थित होतात.

- कमी वेळेत जास्त लोकसंख्येचे स्थलांतर
- गावाच्या हद्दीलगतच्या क्षेत्रातील जमिनींची खरेदी विक्री व त्या दबावामुळे जमिनींच्या दरातील कृत्रिमवाढ (**inflation**)
- नवीन बांधकाम प्रकल्प व त्यामुळे निर्माण झालेली गृहनिर्माण क्षेत्रातील तेजी.
- गावातील रस्ते व सोयीसुविधा उदा. पाणीपुरवठा, ड्रेनेज, वीज इ. यांचे वर प्रचंड ताण.
- गावातील अंतर्गत व बाहेरून येणाऱ्या वाहतूक व्यवस्थेवर ताण त्यामुळे वाढणारी वाहतूक कोंडी व पर्यायाने प्रशासन व पोलीस यंत्रणेवर पडणारा ताण.
- सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्था सामाजिक गरज असल्याने पण प्रशासन ती त्वरित पुरवू शकत नसल्याने अवैधरीतीने उपलब्ध करून देण्याचा खाजगी मार्गाने प्रयत्न व त्यामुळे निर्माण होणाऱ्या वाहतूक समस्या.
- स्थानिक लोकांना उच्च तंत्रज्ञान क्षेत्रात स्थलांतरित कामगारांच्या तुलनेत कमी मिळणाऱ्या रोजगाराच्या संधी व त्यामुळे निर्माण होणारी सामाजिक दरी.
- वाढत्या लोकसंख्येसाठी अपुऱ्या सामाजिक सुविधा उदा. बाजारपेठ, धार्मिकस्थळे, शाळा, उद्याने इ. अणि त्यामुळे सदर सुविधा खाजगी माध्यमांद्वारे प्राप्त करून घेण्याचा लोकांचा कल.
- वरील सर्वबाबीं मुळे एकूणच बिघडलेली गावाची व्यवस्था.

इथे एक गोष्ट नमूद करणे आवश्यक वाटते की उपरोक्त बाबी एक लहान गाव हे एकक गृहीत धरून मांडलेल्या असल्या, तरीही एखाद्या मोठ्या शहराच्या परिसरातील अनेक गावे एकाच वेळी वरील संक्रमण अवस्थेतून जाउ शकतात. त्याची कारणे ही शहराची हद्दवाढ, औद्योगिक विकास, एखादा प्रमुख प्रकल्प यापैकी काहीही किंवा अनेक असू शकतात. वर नमूद केलेले प्रश्न व समस्या या वरवरच्या व प्रातिनिधिक स्वरूपाच्या आहेत, त्यांचे व्यतिरिक्त अनेक प्रकारच्या समस्यांना ते गाव तोंड देत असते. त्यावर मार्ग काढण्यासाठी स्थानिक व राज्य शासनातर्फे प्रयत्न केले जात नाहीत असे अजिबात नाही. प्रशासन त्यांचे स्तरावर कायद्यातील व नियमातील तरतुदीनुसार प्रयत्न करते अणि करणारच, तथापि ह्या प्रयत्नांना लोकांची साथ असल्याशिवाय त्याचा काहीही उपयोग होऊ शकत नाही. संपूर्णपणे बदललेल्या जीवनशैलीमुळे व स्पर्धेचे युग असल्याने आज प्रत्येकजण घाईत आहे, त्यामुळे जगण्यातील शिस्त गेली आहे. पण तोच बेशिस्तपणा रस्ते व सार्वजनिक जागी केल्यास केवळ व्यक्ती किंवा समूहाची नाही तर त्या शहराचीच प्रतिमा बिघडू शकते हा विचार आज प्रत्येकाने करणे आवश्यक आहे.

अशाप्रकारे अनियंत्रित वाढ झालेल्या गावांची अनेक उदाहरणे आहेत. यामध्ये कोणत्याही महानगरपालिकेची हद्दवाढ झालेली गावे प्रामुख्याने समाविष्ट होऊ शकतील. विशेषतः पुणे मनपाच्या वाढीव हद्दीतील उंड्री, कोंढवा, वाघोली इ. गावे व त्यांच्या पंचक्रोशीतील परिसर. इतर महानगरपालिकांच्या तुलनेत पुण्यामध्ये विकासाचा वेग आणि स्वरूप यात खूप फरक असल्याने शहरीकरणाचे दुष्परिणाम पुण्याभोवती जितक्या ठळक स्वरूपात दिसत आहेत, ते राज्यात इतरत्र दिसून येत नाहीत. महाराष्ट्रातील बहुतांशी माहिती तंत्रज्ञान व सॉफ्टवेअर उद्योग स्वतःच्या खांद्यावर दिमाखाने मिरवणाऱ्या या सुंदर महानगरास आता हे ओझे पेलणार नाही असे वाटत आहे. प्रशासकीय व खाजगी स्तरावरून अनेक मार्गांनी कितीही प्रयत्न झाले तरीही इथल्या गरजा पूर्ण होण्याची शाश्वती वाटत नाही. वाहतूक व्यवस्था पूर्णपणे कोलमडण्याची शक्यता आहे. त्यामुळे पुण्याच्या आजवरच्या प्रतिमेचा विचार केल्यास कधीतरी विद्येचे माहेरघर म्हणून ओळखले जाणारे शहर आज अनेक नागरी समस्यांचे माहेरघर म्हणून ओळखले जाईल अशी भीती वाटते.

काही स्थावर व्यावसायिक संघटना व उद्योगसमूह यांनी विविध निकषांच्या आधारे वेळोवेळी केलेल्या सर्वेक्षणातून देशातील सर्वाधिक राहण्यायोग्य (**liveable**) शहरांच्या यादीमध्ये पुण्याचे स्थान सर्वसाधारणतः पाचव्या ते आठव्या स्थानी असल्याचे प्रसिद्ध केले आहे. यामध्ये प्रत्येकाचे निकष व गुणक यामध्ये तफावत असू शकेल, परंतु महत्वाचा मुद्दा हा स्पष्ट होतो की, वर नमूद केलेल्या अनेक गैरसोयी /इतर बाबीचा विचार करुनही प्रचंड प्रमाणात स्थलांतर पुणे व त्यासारख्या अनेक शहरांकडे होतच आहे. म्हणजेच सर्व बाबी मान्य करूनही रोजगारनिर्मिती हा एक अत्यंत महत्त्वपूर्ण घटक इतर सर्व परिस्थितीवर मात करतो. म्हणजेच आपल्यासारख्या नगर रचनाकार व नियोजक यांचेसाठी हे एक मोठे आव्हान आहे. कितीही सुनियोजित रीतीने अभ्यासपूर्ण व संबंधित माहितीसह आपण कोणत्याही क्षेत्राची प्रादेशिक योजना वा शहराची विकास योजना तयार केली तरी कायदेशीर प्रक्रिया, कालबद्ध टप्पे व अंतिम मान्यता या चक्रातून पार पडेपर्यंत काहीतरी आपल्या हातून सुटणार आहे व सध्याच्या प्रचलित कार्यपद्धतीचा वापर करून त्याचा पूर्णपणे विचार करणे अतिशय अवघड आहे.

स्मार्ट शहरांची कल्पना या विचारातूनच जन्माला आली असावी. सोप्या भाषेत स्मार्ट शहराची व्याख्या अशी करता येईल की, शहराचा नियोजन, सौंदर्यीकरण, सोयीसुविधा, प्रशासन व दैनंदिन कारभार योग्य रीतीने पार पाडण्यासाठी अत्याधुनिक तंत्रज्ञान व संगणकीकरण यांचा वापर करून अंमलात आणावयाची प्रणाली ज्यामध्ये नगररचना, वास्तुकला, बांधकाम, यांत्रिकी, विद्युत, पर्यावरण, करप्रणाली इ. विविध विभागांचे समन्वयन व अद्ययावतीकरण करणे शक्य होईल. आज अनेक शहरांमध्ये स्मार्ट सिटी प्रकल्प राबविण्यात येत आहेत. सदर प्रकल्पांसाठी केंद्र व राज्य सरकार यांचेकडून आर्थिक मदतही दिली जात आहे. हे निश्चितच प्रगतीचे लक्षण आहे. परंतु एखादे शहर खऱ्या अर्थाने स्मार्ट होण्यासाठी केवळ कागदोपत्री ओळख पुरेशी नाही. त्यासाठी इतर अनेक घटक असणे आवश्यक आहे. पण आपल्याला तिथपर्यंत पोहोचण्यासाठी बरीच मजल गाठायची आहे. त्यासाठी वर नमूद केल्याप्रमाणे अद्ययावत तंत्रज्ञान व प्रशासकीय आराखडा आवश्यक आहेच, पण वैयक्तिक पातळीवर प्रत्येकाने "हे माझे शहर आहे आणि याला स्मार्ट बनविण्यासाठी मी पूर्ण सहकार्य करेन" हे ब्रीद लक्षात ठेवले पाहिजे.

अशाप्रकारे शहरास स्मार्ट बनविणे व त्याप्रमाणे ते राखण्यासाठी काही महत्वाचे घटक विचारात घेऊन ह्या लेखाला पूर्णविराम देऊ. एखाद्या संकल्पनेबाबत प्रत्येकाचे वैयक्तिक मत निराळे असू शकते. तरीही माझ्या कल्पनेतील स्मार्ट शहर कसे असावे हे सांगण्याचा प्रामाणिक प्रयत्न करणारी पंचसूत्री खालीलप्रमाणे.

नियोजन -

अद्ययावत तंत्रज्ञानाचा वापर करून तयार केलेली विकास योजना,
भूवापरांचे सर्वेक्षण करून अद्ययावतीकरण,
आरक्षणे व रस्ते यासाठी वेळेत भूसंपादन,
विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन.

प्रशासन -

लोकाभिमुख प्रशासन,
संगणकीकृत नोंद,
अधिकारांचे सुयोग्य वाटप.

पायाभूत सुविधा -

पुरेसा पाणीपुरवठा,

कायम वीजपुरवठा,

सुनियोजित ड्रेनेज व्यवस्था,

उत्तम घनकचरा व्यवस्थापन,

माहिती तंत्रज्ञान प्रणालीचे जाळे व संगणकीकरण.

उच्च प्रतीची सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्था-

मेट्रो, बस, टॅक्सी या सेवांचे एकत्रीकरण,

संगणकीकृत वाहतूक नियोजन व समन्वयन.

ITS व तत्सम प्रणालीचा वापर,

स्थानकांजवळ पार्किंग / पार्क अँड राईड सुविधा.

स्वयंशिस्त -

वैयक्तिक शिस्त

वाहतूक सिग्नल पाळणे

चुकीच्या मार्गाने प्रवेश न करणे

सांस्कृतिक/ राजकीय कार्यक्रम रस्त्यांवर आयोजित न करणे

रस्त्यावर धोकादायक पद्धतीने/ वाहतूक कोंडी होण्यासारख्या ठिकाणी वाहने न लावणे/ न थांबणे

सार्वजनिक वाहतुकीने प्रवास करताना मालमत्तेचे नुकसान न करणे

सार्वजनिक ठिकाणी कचरा न करणे

सार्वजनिक ठिकाणांचा गैरवापर न करणे

स्थानिक प्रशासनास योग्य ते सहकार्य करणे

सर्व प्रकारचे कर वेळेत अदा करणे

हि यादी खूप मोठी होऊ शकते ----

वरील बाबींचा विचार केल्यास हे स्पष्ट होते कि प्रशासकीय प्रयत्नांना स्वयंशिस्तीची जोड असेल तरच आपण आपले शहर खऱ्या अर्थी स्मार्ट शहर आहे असे म्हणू शकतो.

-*-*-*-*-

Stakeholder Participation in Development Plan Process

Rajay sable
Town Planner O/o Assistant Director of Town Planning, Akola

INTRODUCTION

There are various examples in the local newspaper article of discontent & defamation related to development plan & it's process of so many small and medium towns in Maharashtra State. This can be related to the preparation process of development plan, the solutions and its implementation. Complaints may come from users, politicians, or people directly affected by the development plan. It is not necessarily a bad thing that development plan generate discussion and are controversial. Most of time main allegation in this regard is that development plan is prepared in close room and favour of some motivated elite persons. Such type of issues occurs due to the lack of communication and interaction between planners and users and politicians.

In Maharashtra state there is a Law and regulations regarding provisions for the whole process of preparation of Development plans and related requirement which are necessary for the development plan regarding its implementation, acquisition of related land, development charges, concept of new town and making rules in behalf etc. Those who are working in TOWN PLANNING department are well familiar of this Act and this Act is popularly known as Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966. It is however realized that fulfilling the minimum requirements is no guarantee for fulfilling process and needs for public satisfaction. Some typical characteristics of the process with observations made behind characteristics are stipulated in the following table: -

Sr. No.	Characteristic of the Process	Observations Made Behind Characteristic
1	A mix of professional stakeholders and regular citizens with limited understanding of the planning process and ability to interact.	After publishing the development plan under the section of 26(1) of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 number of the suggestions & objections received for making maintenance work for the existing infrastructure built.
2.	Interaction and input to the planning process too late for real influence.	After publishing the development plan under the section of 26(1) of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 number of the suggestions & objections received after the stipulated time given in the Act to file the suggestions & objections.
3.	Late input increases chances for recycling of the planning process.	Late suggestions & objections received after the stipulated time given in the Act to file the suggestions & objections leads to increase the number of excluded part while sanctioning the development plan. Later on, it would be mandatory to republish in lieu of the provisions made under Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966

It is realized that the planning process needs to be involved public participation throughout the whole process of making the development plan. In current practices there is no scope of involving the public during the preparation of the development plan for the town. It means that the existing provision is stipulated in Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 in the section of 26(1) to file the suggestions & objections in the stipulated time given in the Act. This provision is applied when the planner/officer in behalf made the whole development plan.

Public participation is a fundamental requirement and necessary condition in local democracy. It allows residents to contribute in the process of creating better planning solutions. The population's active role in planning and decision-making processes is emphasized to safeguard our basic living conditions in a concerned town. Efficient and well-functioning planning processes are dependent on good participation platform. Development plan without sufficient

contributions from the local citizens does not necessarily lead to more efficient planning process. There is a general consent that changes to the existing process are needed, the changes are slow and make little impact.

This paper focuses on the development plan process and discusses the importance of public participation involved before and in between the process of preparation of development plan. Paper will review established practices related to a typical development plan process in Maharashtra, issues involved while preparation of development plan and how public participation is being involved in the process. Paper will not discuss tools and platforms other than public participation related to the development plan.

1. EMERGENCE OF PUBLIC PARTICIPATION IN DEVELOPMENT PLAN: -

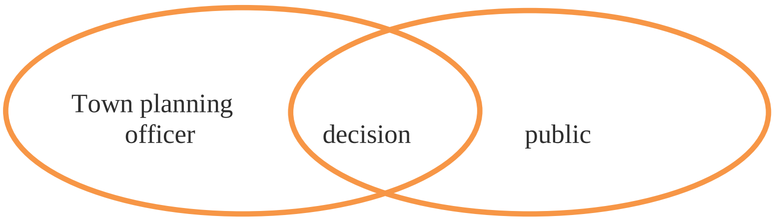
Indian states enact their urban and regional planning acts. The preparation of urban development plans is regulated under each state's town and country planning act. For instance, Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 governs the urban planning functions in Maharashtra. Urban Development plans are vital tools to ensure planned and systemic development in rapidly urbanizing Indian towns and cities. Maharashtra town planning adopts the development planning approach, typically for a horizon period of 20 years. The development plans are implemented through various tools like development control regulations, land-use zoning, and planning for infrastructure. The term of public participation emerged in development plan process in chronological order is stipulated in following table.

S. N.	Period	Milestones of public participation in the planning process in Maharashtra history.
1.	1960	Practitioners working with communities at a local level.
2.	1966	Enactment of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 which includes the provision of filing the suggestions & objections After publishing the development plan under the section of 26(1) within the stipulated time given in the Act to file the suggestions & objections. But it devoid the public participation while preparation of development plan.
3.	1970	Policies of donor agencies like world bank adopted public participation is prime condition for giving the essential aid.
4.	1992	Through 74th CAA, mandated decentralization and participatory governance.
5.	1996	Urban Development Plans Formulation and implementation guidelines (UDPFI) which includes the provisions public participation during the development plan process.
6	2005	Mandated decentralization and participatory governance through the community participation law which introduce the concept of area sabha and ward committee for urban area under JNNURM.
7	2015	The launch of smart city mission, this mission introduces methods for ICT based citizen engagement.
8	2015	The updated URDPFI guidelines devised the stakeholder consultation while preparation of development plan.

2. LEVELS OF PUBLIC PARTICIPATION IN DEVELOPMENT PLAN: -

Generally, there are five levels of public participation which are enumerated here as under: -

1. **Information**: Explanation of the draft development plan to the public, including the process & statuary provisions specifically the time limit.
   Town planning officer → public
2. **Consultation**: Presentation of the draft development plan to the public, collection of their suggestions and decision-making that may or may not take their input into account.
   Town planning officer ← public
3. **Collaboration**: Presentation of the draft development plan to the public, collection of their suggestions and decision-making that takes their input into account.
   Town planning officer ↔ public
4. **Co-decision**: Cooperation with the public towards an agreement for draft development plan for solution and implementation.



5. **Empowerment**: Delegation of decision-making regarding draft development plan and implementation to the public.

3. METHODS OF PUBLIC PARTICIPATION IN DEVELOPMENT PLAN: -

1. **Publication:** - Authority publish some type of material i.e. The draft development plan & its report and request the feedback from the public in the form of suggestions, objections & alternate any remedy for the issue may face by the citizens.
2. **Public meeting**: - Session opened to anyone from the concerned area previously notified and held to the scheduled date & time then provide opportunity from the public to speak their concern or to ask question to the experts provided for the same.
3. **Open house**: - An open house communicates information about the full contents of development plan through a series of displays. Concern staff is present for to give the answer and provide clarification. Public views have been recorded & make available to the decision makers.
4. **Workshops**: - Public are invite to attend the meetings to review information, define issue, solve problems or plan reviews.
5. **Surveys**: - Specially questionnaires surveys along with well-designed questionary have been conducted to collect information, solicit opinion & built a profile of groups and individuals involved. They provide information to the public and help focus public attention on specific issues.
6. **Special correspondence:** - Other than authority any authority which its induvial function performing within the concerned area would be communicate specially by the official correspondent, seeking for their demand if any regarding land requirement in future for their functioning or office extension if any.

4. CASE STUDIES ASCERTAINING ROLE OF PUBLIC PARTICIPATION IN URBAN DEVELOPMENT PLAN FORMULATION: -

Two towns: Murtizapur, and Barshitakali in Akola district were selected to study the development plan preparation process and understand the role of public participation during the preparation of development plan and support to take suitable decisions before publication which helps to minimise future recycling the process of development plan & increasing possibility of implementation of development plan to cater the better living conditions to the citizens resided in the particular town.

The methodology of preparation of the both town's development plan was initiated by collecting data from different sources, conducting primary surveys, and analysing the data. Base maps were prepared, along with conducting land use and suitability analysis. A past development plan was reviewed with the base information, which helped understand the level of development achieved in the decade as against proposed. The following step included future projections and demand analysis. A well-designed questionary has been prepared to identify the collective & induvial needs. Ward has been fixed for sampling frame, As the study area having total area about 521.00 hectors (Murtizapur town) & 3047.00 hectors (Barshitakali town), man power available and the time available for the survey, Random sampling method is used for the sampling. Usually 1-2% of the ward population has been fixes as a sample size. Before identifying the vision and principles for the development plan, public consultations and public participation meetings were organized.

5.1 Murtizapur Second Revision to The Development Plan: -

Revised development plan of Murtizapur prepared & sanctioned under the provisions of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 in the year1988.Murtizapur municipal council acting as a planning authority initiated the process of preparing a second revision of development plan under the provisions of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 in the year 2021.Brief background of Murtizapur town are enumerated in the following table.

Back ground of Murtizapur town	
class	B class municipal council
Taluka, district	Murtizapur,Akola
Area (sq.km)	5.2 sq.km.
elevation	308 meters(1210 feet)
Total town population	40295 (census 2011)
Total households	8230
Net average density (persons per sq.km.)	7750 (77.50 per hectors)
No. of slum settlements	07

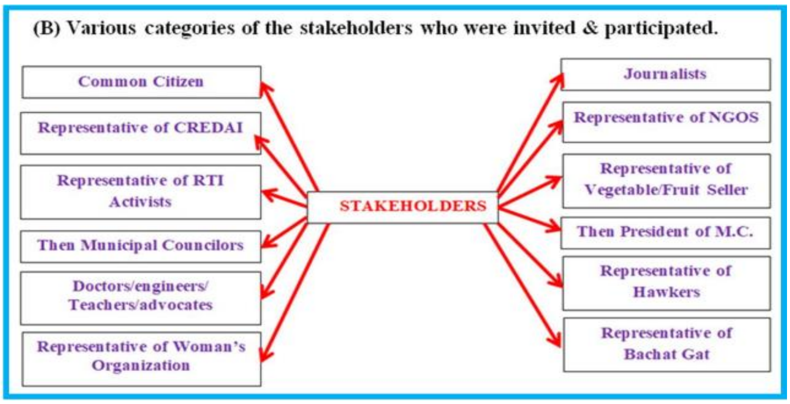
Details of public meetings	
Mode of invitation	Through public appeal made in local newspaper. Through giving official letter to selected stakeholder.
Date of stakeholder's meetings	24/08/2022
Place of stakeholder's meetings	municipal council meeting hall
Number of stakeholder's participated	77
Number of participated stakeholder's who expressed their views in written manner	11
Number of participated stakeholder's who expressed their views in orally manner	30

5.2 Barshitakali revision to the development plan for old limit &development plan for extended limit :-

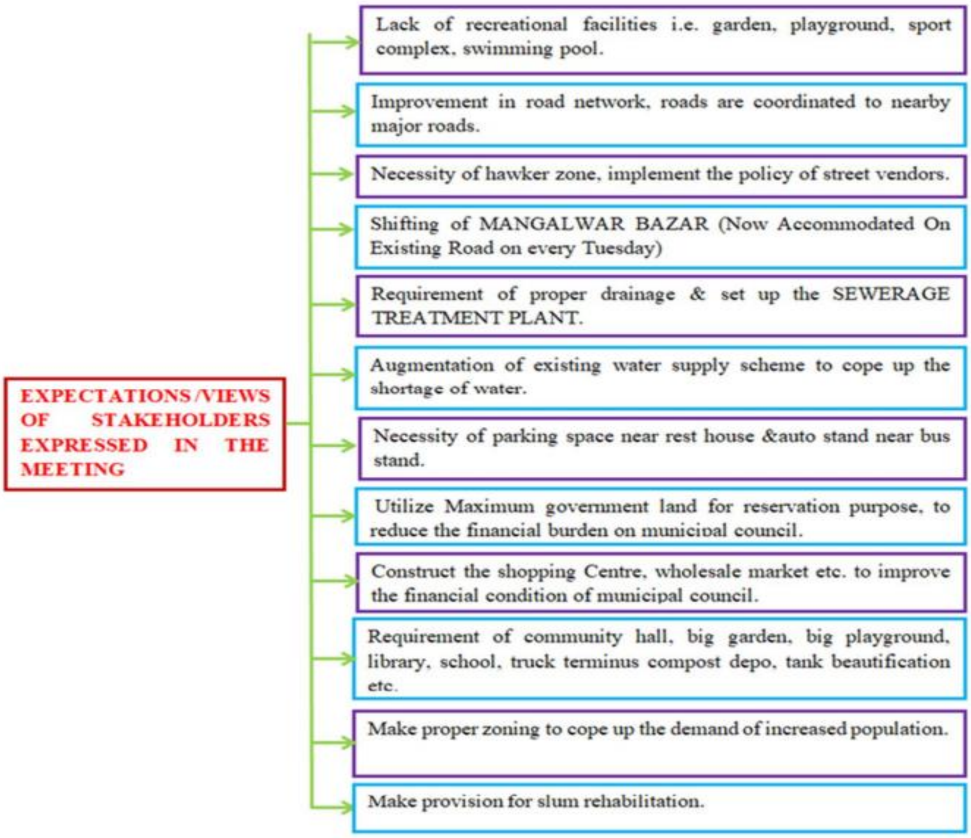
Development plan of Barshitakali for old limit prepared & sanctioned under the provisions of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 in the year1989, in 2015 Barshitakali becomes Nagar Panchayat so the process of preparation of development plan for the whole limit has been initiated under the provisions of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 in the year 2022.Brief background of Barshitakali town are enumerated in the following table.

Back Ground of Barshitakali town	
class	Nagar Panchayat
Taluka, district	Barshitakali,Akola
Area (sq.km)	30.47 sq.km.
elevation	278 meters (912 feet)
Total town population	21817(census 2011)
Total households	4603
Net average density (persons per sq.km.)	9244 (92.44 per hectors)
No. of slum settlements	03
Details of Public Meetings	
Mode of invitation	Through public appeal made in local news paper. Through giving official letter to selected stakeholder.
Date of stakeholder's meetings	05/09/2022
Place of stakeholder's meetings	Nagar Panchayat meeting hall
Number of stakeholder's participated	75
Number of participated stakeholder's who expressed their views in written manner	05
Number of participated stakeholder's who expressed their views in orally manner	21

5.3 Various Categories of Stakeholder Who Were Invited and Participated in The Meetings: -



5.4 Categorisation of Expectations and Views Expressed by Stakeholder: -



6. DISCUSSION: -

By over viewing the approaches and methodology of preparation of the development plan and analysing public participation across the above towns, the stages during development plan preparation where specific information about method and execution of stakeholder consultation have not been mentioned in the reports. Various type of stakeholders consulted during the plan preparation across two towns by analysing the Stakeholder's inclusion in the process. The stakeholder group which was to be directly affected by the intervention was consulted individually through the well-designed questionary. Whereas the secondary stakeholders were consulted through official letter, such as different official heads, government officers, public sector agencies, political leaders such as Member of Parliament and Member of Legislative Assembly. The development plan report for both the towns claims that public participation was carried out across the length and breadth, which widened the scope of receiving suggestions for development plan and minimize the future litigations. However, the inclusion of citizens and the implementation of a suitable participatory method still remains some problems since the primary approach is inviting the influential stakeholders for suggestions. The suggestions or concerns raised are addressed and considered appropriate by the authority. In parallel to mandatory requirements, another process observed is the group of citizens trying to influence the government's decision-making process. These groups are mainly the residents from the less advantaged socio-economic group.

Effective public participation helps address queries of people, supported by the bottom-up approach of the process. Another reason is that to value local/non-expert knowledge which was help to emerge new ideas & thoughts. During this process, the general public's interest, could be taken into the consideration.

7. CONCLUSION: -

Identifying relevant stakeholders and forming combinations is important for a participative approach that can help rational development plan. This indicates that public participation can be a key to success the development plan in terms of implementation of its proposals, optimum requirement of basic facilities. The introduction of new public

participation methods can enable improvement in more rationalization of development plans and emerge the new techniques of its implementation.

The existing planning process at the local level is advice-giving rather than participating. The case studies discussed above authenticate that stakeholder consultation aiming to include expert groups is given more attention during the plan preparation. Public participation in urban planning in Maharashtra exists in the form of inviting objections and suggestions after the publication of the development plans.

when we consider the Maharashtra's political, economic and social phenomena, heterogeneous society and limited experience in the public participation in the post-independence era. There is necessary to accept the public view as an essential stakeholder to consult, primarily for local level when we prepare a development plans. However, there is no formal framework or statutory provision in the Act that gives any specific direction in the regard of public participation. But participation of the public must be included throughout the preparation of development plan stages, from identification of the problem to the process of implementation proposals.

As the existing process like consulting affected persons after the development plan is prepared & published, public participation should be arranged simultaneously with the development plan preparation process. This approach is expected to a meaningful realization of public participation in the development plan process.

-*-*-*-*-

महत्व नगर रचना व मूल्यनिर्धारणाचे

संजय व. बारई
सहायक संचालक, नगर रचना (से.नि.)

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभागास १०९ वर्षे पूर्ण झालेली आहे. अगदी आमच्या नोकरीच्या सुरुवातीच्या काळात हे विभाग काय ? याचं कार्य काय आहे ? याची पुसटशीही कल्पना आम्हाला नव्हती. किंबहुना या विभागात रचना सहाय्यक या पदावर रुजू झाल्यानंतर सर्वसामान्यांना मी, नगर परिषदेत रुजू झालो असे वाटायचे.

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभागात दिनांक २८ फेब्रुवारी १९८६ रोजी रचना सहाय्यक या पदावर रुजू होऊन ३१ जुलै २०२२ रोजी सहाय्यक संचालक नगर रचना या पदावरून सेवानिवृत्त झालो आहे. एकूण ३६ वर्ष ५ महिने व १ दिवस इतक्या प्रदीर्घ कालावधीचा अनुभव पाठीशी आहे. यात गुरुतुल्य अशा वरिष्ठ अधिकाऱ्यांच्या मार्गदर्शनाखाली कामकाज करावयास मिळाले. याचा मला अभिमान आहे.

शहरांचे नियोजन करणे हे या विभागाचे मुख्य काम आहे. ही प्रक्रिया दीर्घकालीन असून, मूल्यनिर्धारण करणे ही सुद्धा बाब नियमित कामे सांभाळून करावयाची आहे. संपूर्ण सेवा कालावधीत मला आलेले अनुभव मी, या ठिकाणी आपणा सर्वांशी शेअर करीत आहे.

या कर्तव्य कालावधीत नगर रचना विभागाचे अनन्यसाधारण महत्त्व लक्षात आले आहे. या विभागाचे नावच मुळात सर्वकाही विशद करून जाते. नगर रचना म्हणजेच शहरांची भविष्यात होणारी वाढ व त्या शहरांमध्ये राहणाऱ्या जनतेस नागरी सुविधा मिळणे यासाठी शास्त्रशुद्ध पद्धतीने शहरांची नियोजनबद्धरित्या रचना करून त्यानुसार शहरांचा विकास करणे हे मूळ उद्देश होते व आहेत. विभागाच्या नावातील दुसरा व महत्त्वाचा भाग म्हणजे मूल्यनिर्धारण हा होय. त्यानुसार शासकीय तसेच खाजगी जमिनींचे मूल्यनिर्धारण करणे ही महत्त्वाची जबाबदारी या विभागावर होती. होती असं म्हणण्यात मागे कारणंही तशीच आहेत.

नागपूर विभागीय आयुक्त कार्यालयातील निवाडा शाखेत माझी नगर रचनाकार या पदावर बदली झाल्यानंतर तेथील कामकाज पाहता, भूसंपादनाच्या कामाबाबत मूल्यनिर्धारण करताना सखोल अभ्यास केला असता, शेतकरी वर्गास किंवा ज्यांची जमीन अधिग्रहित होत असते, अशांना योग्य न्याय /दिलासा देण्याचे हे एक मोठे माध्यम आहे, याची मला जाण झाली. व इथूनच निवाडा किंवा मूल्यनिर्धारण या विषयाची गोडी वाढू लागली व मोठ्या प्रमाणात माझ्याकडून मूल्यनिर्धारणाची कामे होऊ लागलीत. कामे करीत असताना आपल्यावर आरोप/प्रत्यारोप होणार हे गृहीत धरूनच काम करणे अपेक्षित आहे. मात्र त्यामुळे आपण कामच करू नये ही प्रवृत्ती बळावता कामा नये.

<u>महत्व नगर नियोजनाचे</u>

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभागामध्ये सेवा करीत असताना, सुरुवातीच्या कालावधीत काही विकास योजना तयार करण्याचे तसेच प्रामुख्याने गोसेखुर्द प्रकल्पाने बाधित झालेल्या गावांकरिता मोठ्या प्रमाणात नवीन गावांचे पुनर्वसन आराखडे तयार करण्याचा योग मला आला. यात अंदाजे ३४ गावांचे नियोजन आराखडे मी स्वतः तयार केलेले आहेत. याशिवाय शासकीय जमिनीवरील नझुल भागातील नियोजन, नक्षलग्रस्त भागातील समर्पण केलेल्या नक्षलवाद्यांसाठी आराखडे तयार करणे त्यात केवळ नियोजनच नाही तर प्रत्यक्ष हाताने नकाशे तयार केलेले आहेत.

तसेच एकात्मिक शहर विकास योजना या योजनेअंतर्गत केंद्र शासनाकडून निवड झालेल्या वेगवेगळ्या नगरपरिषदांसाठी अत्यंत कमी कालावधीत सविस्तर प्रकल्प अहवाल तयार करून तो सादर करणे, या अंतर्गत तुमसर शहराची एकात्मिक शहर विकास योजना केवळ ५ रात्री (न झोपता) व ६ दिवस या अत्यंत कमी कालावधीत खाजगी वास्तू विशारदांसह तयार करून केंद्र शासनास सादर केली होती. ज्यास मान्यता मिळून ही योजना प्रत्यक्षपणे अंमलात आणण्यात आली आहे. तर अकोला शहरासाठी याच योजनेअंतर्गत अहोरात्र खाजगी वास्तुविशारदासह बसून तयार करून, सादर केल्याने सन १९९९-२००० या योजनेस मान्यता मिळून ही योजना सुद्धा प्रत्यक्षपणे अंमलात आणण्यात आली आहे.

त्यामुळे नियोजन करताना काय बाबी विचारात घ्यायच्या, याचा मोठा अनुभव माझ्या पाठीशी आहे. याचाच विचार करता, संपूर्ण महाराष्ट्रात फास्टट्रॅक बेसिसवर तयार करावयाच्या विकास आराखड्या संदर्भात संपूर्ण राज्यात वेगवेगळ्या कंपन्यांना शासनस्तरावरून कामे देण्यात आलेली असून, या कंपन्यांकडून नगर पंचायती, नगर परिषद यांच्यासाठी विकास आराखडा तयार करून तो शासनास सादर करणे, इथपर्यंतची संपूर्ण कार्यवाही संबंधित शाखा कार्यालयांनी करून घ्यावयाची आहे.

मात्र शाखा कार्यालयाकडे असलेला अपुरा कर्मचारी वर्ग, नियमित कार्यालयीन कामकाज, माहिती अधिकार अधिनियमांतर्गत जाणारा वेळ, व विकास आराखडा तयार करण्याबाबत असलेली उदासीनता यामुळे विकास योजनेचे आराखडे विहित कालावधीत होणे शक्य नाही. असे माननीय संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य यांना निदर्शनास आले असता, त्यांनी संपूर्ण राज्याचा दौरा करून प्रत्येक विभाग निहाय समक्ष आढावा घेतला व सर्वांना विकास योजना आराखडे विहित कालावधीत कसे होतील याचे नियोजन करून दिले.

माझ्या संपूर्ण सेवा कालावधीतील अनुभव व माननीय संचालक यांच्यासह मंत्रालयात, नगर विकास विभागात काम करीत असतांना त्यांना माझे बाबत आलेला अनुभव विचारात घेता, जरी मी, शासकीय सेवेतून सेवानिवृत्त झालो असलो तरी, माझे वर विश्वास टाकून नागपूर विभागातील भंडारा, गोंदिया, चंद्रपूर व गडचिरोली या जिल्ह्यातील अनुक्रमे ७, ५, ७ व २ अशा एकूण २१ विकास योजनांचे महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम २६ अन्वये प्रारूप विकास योजना आराखडे तयार करण्याची जबाबदारी टाकण्यात आली. व इथे मला अभिमानाने सांगावेसे वाटते की, केवळ १५ सप्टेंबर २०२२ ते १० ऑक्टोबर २०२२ या कालावधीत एकूण २१ विकास योजनांचे प्रारूप GIS Base विकास योजना आराखडे तयार करून संबंधित नगर पंचायती/ नगर परिषदा यांना हस्तांतरित करून माननीय संचालकांनी माझ्यावर टाकलेला विश्वास सार्थ करून दाखवला. इथे मला आवर्जून सांगावेसे वाटते. कितीही कठीण काम असले, तरी आपल्या मनाचा दृढ निर्धार केल्यास कोणतेही काम आपण अगदी चुटकीसरशी विहित कालावधीत पूर्ण करू शकतो.

विकास योजना तयार करताना, आत्ताच्या काळात खाजगी संस्थांमार्फत विकास योजना तयार करण्याचे कामकाज सुरू आहे. या संस्थांना असलेला अनुभव इत्यादी विचारात घेता, मोठ्या प्रमाणात अडचणींना सामोरे जावे लागत आहे. शिवाय विकास योजनांवर कोट्यावधीने खर्च करण्यात येत आहे. शासकीय सेवेत असताना विविध राज्यांचा अभ्यास दौरा करण्यासाठी माझ्यासारख्या अधिकाऱ्यांचं पथक तयार करण्यात येऊन वेगवेगळ्या विषयांवर सविस्तर अभ्यास करून अहवाल, विभागास सादर करावयाचा होता. त्यानुसार मी व माझ्या पथकाने मध्यप्रदेशातील भोपाळ येथे जाऊन तेथील नगर विकास विभागांतर्गत नगर रचना विभागास भेट देऊन माहिती घेतली असता, भोपाळ येथे मध्यवर्ती GIS Base विकास योजना केंद्र तयार करून यात संपूर्ण राज्यातील विकास योजना ह्या स्वतःच्या अधिकारी/कर्मचाऱ्यांच्या माध्यमातून तयार करण्यात येत आहेत. याबाबतचा अहवाल सादर करून महाराष्ट्र राज्यात सुद्धा अशा पद्धतीचे मध्यवर्ती केंद्र तयार करून या ठिकाणी GIS एक्सपर्ट व नियोजनामध्ये पदव्युत्तर अभ्यासक्रम केलेल्या तांत्रिक अधिकारी/कर्मचाऱ्यांच्या माध्यमातून विकास योजना तयार करण्याची शिफारस करण्यात आली. याची अंमलबजावणी झाल्यास शासनाची मोठ्या प्रमाणात आर्थिक बचत होऊ शकेल शिवाय तंत्रशुद्ध नियोजन करता येईल यात शंका नाही.

महत्व मूल्यनिर्धारणाचे

हल्ली आताचे काळात शासनस्तरावर शासन निर्णय काढून शासकीय जमिनींचे मूल्यनिर्धारण हे वार्षिक बाजार मूल्य तक्त्यातील दरानुसार करण्याचे फर्मान काढले असून, महसूल विभागातील अतांत्रिक अधिकारी/कर्मचारी यांचे कडून अशा जमिनींचे मूल्यनिर्धारण केले जाते. जेंव्हा की, नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभागात उच्च विद्या विभूषित स्थापत्य इंजिनियर/ वास्तुशास्त्रज्ञ हे काम करीत असून, शैक्षणिक काळात त्यांनी घेतलेले शिक्षण, विभागातील त्यांचा अनुभव, शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले शासन निर्णय/परिपत्रके, माननीय न्यायालयाकडून वेळोवेळी दिलेल्या न्याय निर्णयाचे आधारे जमिनींचे मूल्यांकन करून जमीन धारकास (यात मोठ्या प्रमाणात शेतकरी वर्ग आहे.) योग्य तो न्याय देण्याचा प्रामाणिक प्रयत्न या विभागाने केलेला आहे.

देश स्वतंत्र होण्याच्या आधी महाराष्ट्र राज्याचा विचार केल्यास पश्चिम महाराष्ट्र, विदर्भ आणि मराठवाडा या तीन प्रदेशात वेगवेगळे कायदे होते. ७ डिसेंबर १९६४ पासून भूमि संपादन अधिनियम, १८९४ हा त्याच्या विशोधनासह राज्याच्या सर्व क्षेत्रांना लागू केला आहे. **भूमि संपादनाबाबत ज्या व्यक्तीच्या भूमि बाबत अधिसूचित करण्यात येते त्या व्यक्तीची स्थिती एकाएकी दैवाचा फासा उलटा पडल्यामुळे जणूकाही त्यास विक्री करणे भाग पडले आहे, अशा व्यक्तीसारखी होते,** ही परिस्थिती विचारात घेता, भूमि संपादनाच्या प्रक्रियेत काय बाबी विचारात घ्याव्या व काय घेऊ नये? या संदर्भात महाराष्ट्र राज्यासाठी ३२२ पानाची भूमि संपादन नियमपुस्तिका काढण्यात आली. यात भूमि संपादन करीत असताना, ज्याची जमीन संपादित होत असेल त्या व्यक्तीची वर नमूद केल्याप्रमाणे जी काही परिस्थिती होते, ती विचारात घेता, त्यास योग्य न्याय देण्याच्या संदर्भातून वेगवेगळे कंगोरे अभ्यासण्यात आले आहेत आणि त्याचा सविस्तर उहापोह या भूमि संपादन नियमपुस्तकेत करण्यात आलेला आहे.

१९०९ चा शासन निर्णय क्रमांक ६३५५ या अन्वये यापूर्वी काढण्यात आलेले नियम मागे घेण्यात आले असून भूमि संपादन अधिनियम, १८९४ अंतर्गत तयार करण्यात आलेल्या भूमि संपादन नियम पुस्तके च्या सर्व अधिकाऱ्यांना अनुसरण करणे आवश्यक आहे, असेही नमूद करण्यात आले आहे.

भूमि संपादन अधिनियम, १८९४ हा ब्रिटिश कालीन कायदा असल्याने यात संशोधन करून नवीन **"भूमि संपादन पुनर्वसन व पुनर्वसाहत करताना वाजवी नुकसान भरपाई मिळण्याचा आणि पारदर्शकता राखण्याचा हक्क अधिनियम, २०१३"** पारित करण्यात येऊन अंमलात आणलेला आहे. हा कायदा अस्तित्वात आणताना नवीन प्रारूप नियमावली तयार करण्यात आली असली, तरी त्यास अंतिम स्वरूप देण्यात आलेले नाही. मात्र या नियमावलीच्या अनुषंगाने तयार करण्यात आलेल्या प्रारूपात आधीच्या भूमि संपादन अधिनियम पुस्तिकेत अभ्यासण्यात आलेल्या कंगोऱ्यांचा विचार करूनच थोड्याफार प्रमाणात बदल करण्यात आले आहेत.

मूल्यांकन करीत असताना काही महत्त्वाच्या बाबी भूमि संपादन नियम पुस्तिकेत प्रामुख्याने विशद करण्यात आलेले आहेत त्या अशा.

- दोन्ही बाजूस रास्त न्याय मिळेल हे पाहून, ज्यांना लोकहितासाठी बराच त्रास सहन करावा लागतो. अशा लोकांच्या इच्छा आणि भावनांकडे प्रत्येक प्रकरणी होईल तेवढे अधिक लक्ष पुरविण्यात यावे.
- तथापि भूमि संपादन कार्यवाहीखाली संपादनाच्या अंदाजीत रकमेपेक्षा किंवा नगर रचना प्राधिकारी यांनी निश्चित केलेल्या रकमेपेक्षा अधिक होणार नाहीत, एवढ्या किंमती मालकांना देऊ कराव्यात. इथे विशेषतः नगर रचना प्राधिकारी यांनी निश्चित केलेल्या रकमेबाबत नमूद करण्यात आले आहे.
- बाजारमूल्य निश्चित करीत असतांना प्राप्त वेळी आणि जागी, चालू बाजारदारांनी खुल्या विक्रीद्वारे त्या भूमिला जी किंमत मिळू शकेल अशी किंमत, आणि हे मूल्य, विशिष्ट खरेदीदाराच्या वैयक्तिक प्रकल्पापेक्षा वेगळा, असा पूर्वीपासूनच जो सर्वसाधारण विचार अस्तित्वात असेल अशा विचारांवर अवलंबून असेल, ज्याच्याबरोबर तो भूमिच्या खरेदी विक्रीसाठी सौदा करीत होता, अशा इच्छुक खरेदीदारांकडून जी किंमत मिळण्याची वाजवी अपेक्षा करतो अशी किंमत होय. अशी **"बाजारमूल्य"** ची व्याख्या करण्यात आली आहे.
- भूमि संपादन करताना आपण किंमतीचा सर्वसाधारण कल कसा आहे याचा विचार केला पाहिजे, जर त्यात स्थिरपणाने वाढ होत असेल आणि नोंदविण्यात आलेली अखेरची किंमत हीच उच्चतम किंमत असेल, तसेच ही वाढ अशीच चालू राहण्याची शक्यता आहे हे दर्शविणारी परिस्थिती अस्तित्वात असेल तर आपण अखेरची किंमत ही त्या कालावधीसाठी असलेले बाजारमूल्य समजणे उचित ठरू शकते.
- नोंदवण्यात आलेल्या व्यवहारांचा विचार न करता, काढलेली सरासरी कोणत्याही पक्षाच्या दृष्टीने उचित ठरत नाही. परंतु किंमती कमी अधिक होत असतील तेंव्हा, **एकाच दिवशी केलेल्या एकाच स्वरूपाच्या संपत्तीच्या विक्रीची रास्तपणे सरासरी काढता येते.** याचाच अर्थ नोंदवण्यात आलेल्या व्यवहारांचा विचार करताना, बाजारातील दर वाढीचा विचार करून मूल्यांकन तिथीपर्यंत योग्य दरवाढ देऊन मूल्य परिगणीत करणे अपेक्षित आहे. असे माझे वैयक्तिक मत आहे.
- कारण जगातील कोणतेही दोन भूखंड हे तंतोतंत सारखे असू शकत नाही. त्यांच्या निदान स्थितीत तरी फरक असतोच आणि इतर अनेक बाबतीतही त्यांच्या फरक असू शकतो. ही बाब विचारात घेणे गरजेचे आहे.
- काही विशेष प्रकारच्या परिस्थितीमुळे काही वेळा विक्री लेखांमध्ये नोंदलेल्या किंमती निष्फळ ठरतात. कधीकधी या किंमती प्रत्यक्ष प्रदान केलेल्या किंमती नसतात. ही बाब सुद्धा मूल्यांकन करताना विचारात घेणे गरजेचे आहे.
- विक्रीच्या घटकांची तुलना करतेवेळी जमिनीचा सुपीकपणा, कर निर्धारण, खेड्यातील गावठाणापासूनचे अंतर, कालव्याच्या किंवा विहिरीच्या पाण्याचा पुरवठा केल्याने किंवा बंधा-यामुळे कनिष्ठ प्रतीच्या भूमिचे उच्च प्रकारच्या भूमित रूपांतर होण्याची संभाव्यता, पीक पद्धती, मागील तीन-चार वर्षातील पिके, कोणत्याही महत्त्वाच्या रस्त्याच्या बाजूवरील दर्शनी भाग व त्याचा पोचमार्ग, खेड्यात उपलब्ध असलेल्या सुख सोयी इत्यादी बाबी देखील विचारात घेण्यात याव्यात.
- संपादनाखालील भूमिची, पोचमार्ग, दर्शनी भाग, खोली, आकारमान, स्वरूप, क्षेत्र, पातळी, स्थानिक भाग, वातावरण आणि यासारख्या बाबींच्या संबंधात मूल्यांकन करावयाच्या भूमिशी पडताळणी करणे आवश्यक आहे. या घटकांच्या पडताळणीमुळे, संपादनाखालील भूमिच्या बाजारमूल्याचा अत्यंत अचूकपणे अंदाज करणे शक्य होते.
- जमिनीच्या किंमतीतील काल्पनिक व नकली वाढीविरुद्ध तरतूद आवश्यक असली तरी, **संपादनाच्या कार्यवाही व्यतिरिक्त दरवर्षी स्वतंत्रपणे जमिनीच्या किमतीत जी सर्वसाधारण वाढ होत असते ती यावर विचार करताना वगळली जाता कामा नये.** असे स्पष्टपणे नमूद करण्यात आले आहे.
- जमीन ताब्यात देण्याच्या/ प्रदानाच्या तारखेपर्यंतच्या कालावधीतील सर्वसाधारण भाव पातळीतील बदलावरून व्यक्त होत असलेले रुपयाचे बदलते मूल्य लक्षात घेऊन जमीन ताब्यात देण्याच्या / प्रदानाच्या तारखेला भरपाईच्या ठरविलेल्या रकमेएवढी रक्कम देणे रास्त व वाजवी ठरेल.
-

मूल्यांकन करताना अधिनियम व नियमावलीतील तरतूद / निर्देशानुसार खालील बाबींचाही विचार करावयाचा आहे.

- ✓ जमिनीचे ठिकाण व वर्णन
- ✓ जमीन मालकांनी केलेल्या मागण्यांचा विचार करण्यात यावा.
- ✓ मागण्यांच्या पुष्ठर्थ पुरावा दिल्यास तो संलग्न करावा.
- ✓ संपादन करणाऱ्या संस्थेचे काही म्हणणे असल्यास ते विचारात घ्यावे व त्या पुष्ठ्यर्थ पुरावा द्यावा.

याशिवाय **Basic Principal of Valuation** मध्ये दिलेल्या मार्गदर्शक तत्त्वानुसार जमिनीचे बाजारमूल्य ठरवितांना उचित भरपाई मिळण्याचे दृष्टीने खालील बाबी सुद्धा विचारात घेणे आवश्यक आहे.

- ✓ Collecting data is a different process. Regular Record Keeping and study of market, coupled with experience of the valuer is necessary. Index-II data is useful.
- ✓ Reasonable and consistent standardization be established by the valuer. Sale rate per unit area is worked out.
- ✓ Differences in price sometimes occur when there is a time lag between the transaction and the final conveyance. If the time period is large, proper adjustment would be necessary.
- ✓ Analysis should be made out on a scientific basis.
- ✓ Sufficient number of sale instances should be studied to arrive at any reasonable conclusion.

यासंदर्भात नुकतेच माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने सिव्हिल अपील नंबर ३४७८/ २०२२, भारत संचार निगम, लिमिटेड विरुद्ध मेसर्स नेमीचंद दामोदरदास आणि इतर याप्रकरणी दिनांक ११ जुलै २०२२ रोजी दिलेल्या न्याय निर्णयात मार्गदर्शक तत्वे व खरेदी विक्री व्यवहारांवर मूल्यांकन तिथीपर्यंत द्यावयाची वाढ इत्यादी बाबींचे समर्थन केलेले आहे.

-*-*-*-*-*-

Local Area Planning on Government Land

Kaustubh Vivek Bhave
Assistant Town Planner, Yeola Municipal Council, Yeola, Dist. Nashik

Introduction

Many Indian cities have a very complex organic growth. These Indian cities also have diverse neighbourhoods, densities and land uses. After liberalization of the economy, India is urbanizing at a very rapid speed. Rate of urbanisation has increased from 17.29% in 1951 to 31.6 % in 2011. The urban population in India is nearly 37.7 crores and is expected to grow to 60 crores up to 2030. As the tier 1 cities grow, likewise on that basis the tier 2 and tier 3 cities are also not an exception to growth in urbanisation. The tier 3 cities like Yeola, District Nashik has also seen much growth after establishment of Weaving industry.

Urbanization has led to horizontal growth of the cities which is creating problems of uncontrolled growth of cities. Urbanization has resulted in higher usage of private vehicles, problems of pollution, increase of trip lengths and increased demand of infrastructure. To address these issues, many cities have made proposals in their physical planning to incorporate the growth rate rationally and beside keep the sustainable environment for the future generation of the city. However, it is important to efficiently use these physical planning norms with the micro-level based infrastructure and to be in concern with the socio-economic base of the livelihood of the city.

Thus for incorporation of small and micro-level based infrastructure and provision for detailed socio – economic base of city specific area in the overall physical plan of the city, Local Area Plan (LAP) resides the best option for all the scenario. Local Area Plan (LAP) provides the opportunity to recognise the unique character and needs of our communities. LAP focus on planning for the management of future growth as well as offering community service provision. Each LAP identifies a wide range of issues that affect the local area. The LAP includes policies for housing including affordable housing, leisure development, and infrastructure for transport, protection of open spaces, protection and enhancement of natural and historic environment.

Thus the aim of this research work was to incorporate the fundamentals of LAP on the Government land situated in the City of Yeola, Dist. Nashik. In this research work, the objective was to study the contents of Local Area Plan in the context of Government Land and to find the issues in the specific area as micro level planning unit, identify the measures that would address the issues and thus preparation of holistic and socio – economic plan suggesting the area specific modifications that could enhance the livability and economic endurance of the city. Thus for this specific space based research work of LAP, few components and principles like land use, transportation network, pedestrian facilities and density, are taken into consideration. This project is an attempt of planning for the area of Sanjay Gandhi Nagar, Yeola which is as Government owned Land in the heart of the city. In this project, the information for land use, building use, building characteristics, transportation, road infrastructure, etc. is collected through the primary data available through survey and based on the analysis of the primary data and the secondary data (like demographic characteristics); the proposals and improvement strategies are formulated.

Literature Review

What is Local Area Plan:

Local Area Plans (LAPs) are the detail strategic plan for development of an area and covers commercial, housing,public and private development, including transport infrastructure, along with local environment protection. It comprises guidelines and maps that should set out clear guidance on what development will and won't be permitted in area. They involve community members working together with the city to identify specific issues affecting their community and produce a plan that provides solution to meet the specific needs of their local area

and which supports its unique character. LAPs are important documents for the city to plan for infrastructure and services. They are also important to manage change at a local level.

It is a statutory planning mechanism that is devised to improve and enhance the existing developed areas. It is prepared for improving, retrofitting and/or solving issues in these currently developed areas. The Authority may prepare such plan consisting of planning requirement at micro level, local area specific regulations, urban design etc. The local area plan shall be prepared by following procedure similar to that of section 33 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966.

Types of Local Area Plan:

a) Local Area Plan for Urban Regeneration of Developed Areas.
b) Local Area Plan for Improving Urban Areas with Heritage Value.
c) Local Area Plan for Improving Areas with Informal Settlements.
d) Local Area Plan for Special Development Areas.
e) Local Area Plan for Special purpose areas such as areas for Religious Tourism, Healthcare Tourism, Knowledge precinct and Institutional Areas.

Applicability of LAP:

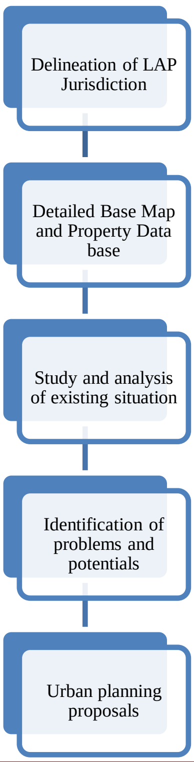
A Local Area Plan can be used for

a) Planned development of urbanizing periphery or urban village.
b) Already developed areas.
c) Old, dilapidated and unauthorized areas.
d) Disaster prone part of the city.
e) Heritage site being impacted by surrounding environment.

Legislative provision in Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966:

Under Section 33 of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 titled "Plans for Areas of Comprehensive development", A Planning Authority may prepare plan or plans showing proposals for the development of an area or areas which in the opinion of the Planning Authority should be developed or re-developed as a whole. Thus as stated in Rule no. 15.3 of Unified Development Control and Promotion Regulation for Maharashtra State, 2020 "The Local Area Plan shall be prepared by following procedure similar to that of Section 33 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966."

<u>Process of Preparing Local Area Plan:</u>



Methodology Adoption:

The problem was identified on the rapid unauthorized growth of settlements at the node of major streets and illegal development on the government land affecting basic infrastructure of the area. Thus the secondary data for the field consists of the Development Plan of the Yeola Municipal Council, Yeola Dist. Nashik and the Demographic data from the Census of India (2011). These maps are very important for preparing the base map for the whole project work. The base map is prepared from integration of Development Plan and Google Earth image. These maps are digitised to maximum accuracy possible. The final base map contains features like plot boundary, existing roads, existing built forms, location of transportation nodes, etc.After preparation of the base map, preliminary survey was conducted and by taking various factors like dedicated location of Government land of C.T.S. No. 3812 possessed by unauthorized constructed dwellings and other allied buildings and adjoining connectivity; area boundary is decided.

In the primary data collection, there are two main categories of surveys viz., Land Use Survey and Infrastructure Inventory Survey. Land use survey includes existing land use, building use, building characteristics like no. of floors, age, floor-wise use and type of structure.The formulation of improvement strategy means how the current situation can be change to make suitable sustainable and healthy as well as liveable area. This includes amalgamation plots, widening of roads, proposing new roads and access ways and land use planning for the area.The local area plan is prepared based on the improvement strategy. This LAP includes the detailed map of the study area showing the road widening, new proposed roads, amalgamation of possessive plots and various reservations for recreational spaces and parking.

Introduction to the Study Area:

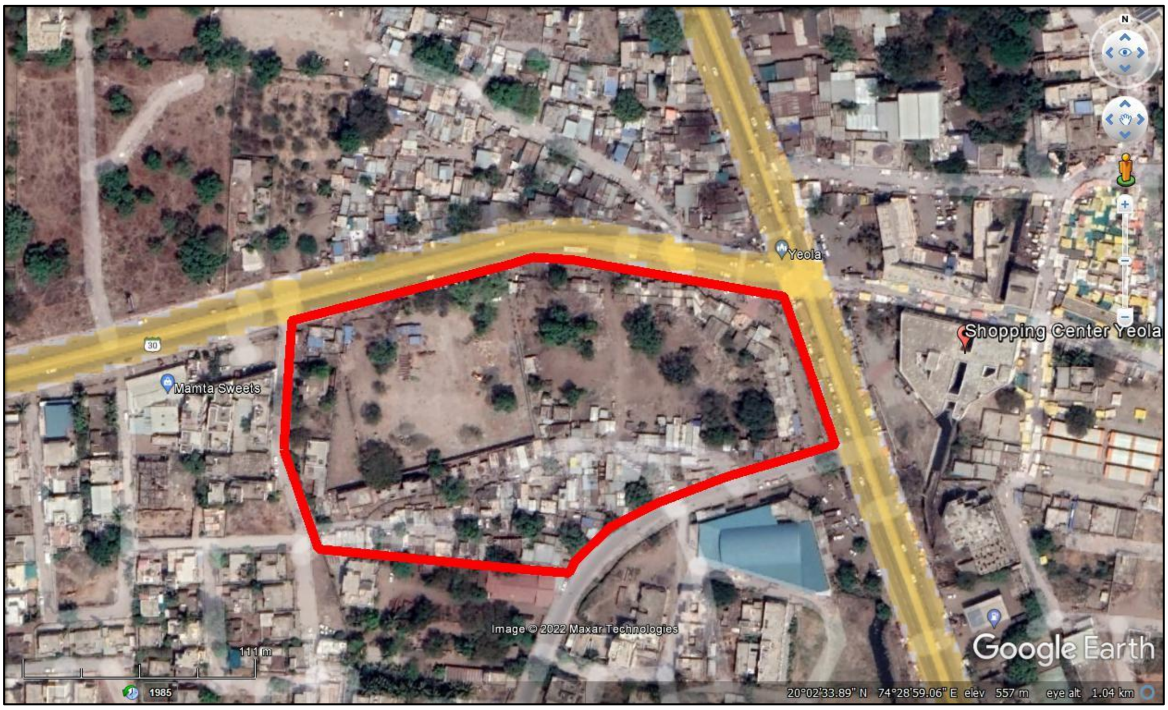
Measurement and Location of Study Area:

The total area of the study area is 2.72 Ha. Out of this selected area the connectivity roads to the location site are 30.00 m wide Nashik – Aurangabad Highway, 30.00 m wide Ahmednagar – Manmad Highway and 18.00 m wide Paregaon road.

Demographic Characteristics:

The population density of the study area as per Census of India 2011 is 236.76 persons/ha. The population of the study area is 644. The percentage of people living in the small pocket of land of government by density is highest among other pockets while the population density of Yeola city lies to 38.95 persons/Ha.

Location of Study Area:



Map: Location of Study Area : Sanjay Gandhi Nagar
(C.T.S.No. 3812 owned by Government)

Existing Situation of the Study Area:

Land Use of the Area:

For the existing land use, the survey of each tenement has been done by going at the site. Then the result of the survey is shown spatially on the base map for the Existing Land Use Map. After survey following results were obtained.

Table: Existing Land Use Distribution

Type of Use	Area in Sq.m.	Area in Ha.	Area in %
Residential	9548.81	0.95	34.79
Commercial	2027.23	0.20	7.38
Public – Semi Public	14375.93	1.43	52.38
Recreational	0.00	0.00	0.00
Roads	1489.25	0.14	5.45
Total	**27441.22**	**2.72**	**100.00**

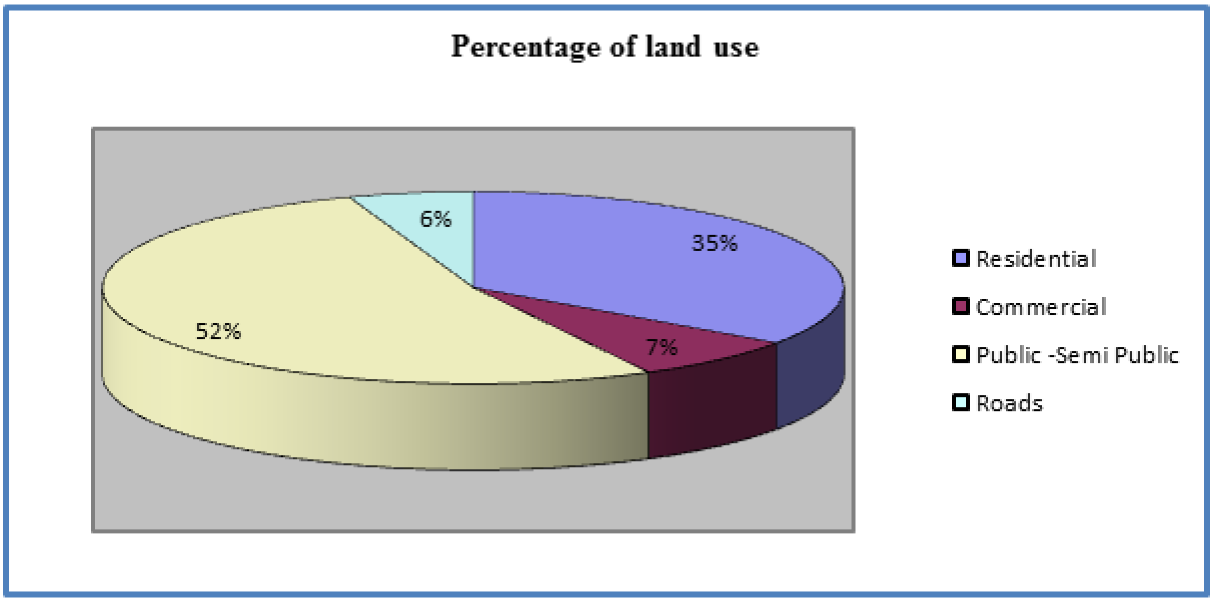
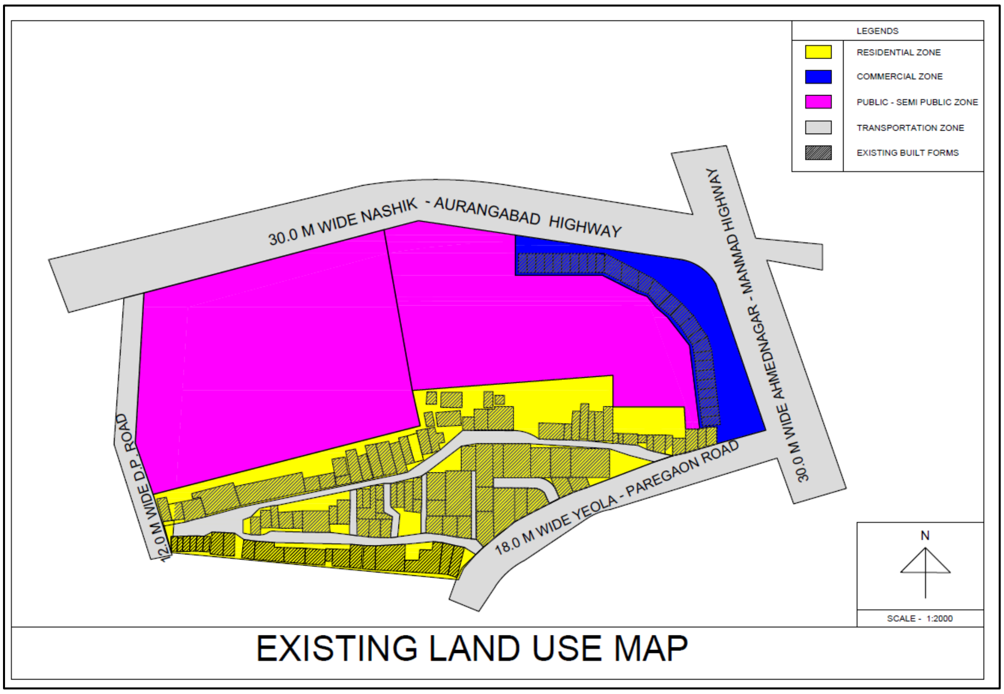


Figure: Pie chart describing the existing land use distribution



Map: Existing Land Use Map

The study area has the residential use of 34.79 % and the area under this use is 0.95 Ha. The residential use is second most predominant use in the area. The area has 7.38 % commercial use and it is having an area of 0.20 Ha. The study area has the 52.38 % of public semi-public use and it is 1.43 Ha. Public- Semi-public is the most dominant use in the area. The recreational spaces in the area are 0 % and it is 0.00 Ha of the total area. Area under the roads is 0.14 Ha and it is 5.45 % of the total area. The area has public semi-public use because of the presence of the old government offices and old government dispensary.

The public semi-public area is predominantly along the Nashik – Aurangabad Highway. This use is mostly on the highway road. Almost all the residential use is on the southern side of the Public – semi-public area. Again, mixed use is also on the northern side of the Paregaon road. The Commercial property lies on the southern side of Nashik – Aurangabad Highway and on the Western side of the Ahmednagar – Manmad Highway. While some of commercial activities are performed on the northern side of the Paregaon road. Also, the recreational spaces are about 0.00 % of the total area which is nothing before required 10% space.

Building Characteristics:

Age of Structure:

The age of the structure was divided in four categories for the primary data purpose. After collection of data from every structure, the results obtained are given in following table,.

Table: Age of Structure

Sr. No.	Age of Building	No. of building	Percentage
1	0 – 10 Years	19	15.20
2	10 – 20 Years	27	21.60
3	20 – 50 Years	34	27.20
4	Above 50 Years	45	36.00
5	**Total**	**125**	**100.00**

From the survey it is found that 19 (15.20 %) of the structures are having age 0 to 10 years. Similarly, 27 (21.60 %) structures are having age between 10 to 20 years. About 34 (27.20 %) structure is having age between 20 to 50 years. And 45 (36 %) have their age above 50 years. Hence about 63.20 % structures can be available for the redevelopment in coming 20 years. This can help in increasing the density of the area by redevelopment.

Type of Structure:

a) According to condition:

The type of structures was divided into the three categories while surveying viz., Kutcha, Pucca and Semi-Pucca. The results obtained are as follows:

Table – Type of structure (Kutcha and Pucca)

Sr. No.	Type of Structure	No. of Buildings	Percentage
1	Pucca	13	10.4
2	Semi – Pucca	96	76.8
3	Kutcha	16	12.8
4	Total	125	100

Only 10.4 % structures in the study are Pucca structures otherwise all the structures are Semi –Pucca and Kutcha structures. So basically, The Pucca structures are least in the area. So, the re – orientation of structures could be possible.

b) According to Structural Design:

The type of structures was divided into the two categories while surveying viz., R.C.C. and Load Bearing. The results obtained are as follows,

Table: Type of Structure: According to Structural Design

Sr. No.	Type of Structure	No. of Buildings	Percentage
1	Load Bearing	117	93.6
2	R.C.C.	08	6.4
3	Total	125	100

There are 117 (93.60 %) structures fall in the load bearing category. And 08 (6.4 %) structures are RCC structures. These 117 structures are mostly older than 15 to 20 years so can be targeted for the initial redevelopment.

<u>Traffic and Transportation:</u>

Introduction:

Traffic and transportation is one of the most important aspects of the LAP because circulation of the user/people within the area and outside the area is continuous process. For the traffic and transportation data regarding the road widths, footpaths, traffic movement and availability of parking study is done by doing the primary survey of the area.

It is found that the total length of the roads in the area is 451.02 m.. The area under roads is 0.14 Ha (5.45 %). There is none of the random sized ROW of any of the street in the study area. The study area has major highway on the Northern boundary which is Nashik Aurangabad Highway, while there is none of any provision of footpath for the same.

Parking:

On-street parking affects the capacity of the roads as it reduces the width of the carriage way and sometimes make nuisance to the traffic by coming in way of moving traffic. Also, management of the parking is one of the most important aspects of the LAP. Hence it is important to study existing situation of the parking in the area.

From the survey it is found that the Nashik – Aurangabad highway on the Northern side and Ahmednagar - Manmad highway on the Eastern side possess on – street parking. The length of roads having on-street parking is 318 m. and it is adjoining to the study area as approach road. Similarly, all the roads in the study area don't possess any on – street parking in the area. While the off – street parking provision is not available in the study area as well as in the adjoining area.

Footpaths:

The footpaths are important component of the road design for roads in LAP. Properly designed footpaths can encourage people to walk more as they will be safe and secure. Due to increase in pedestrian activity, the natural surveillance is also possible. Hence study existing situation of the footpaths is important. From study it is found that none of the roads have any provision of footpaths in the street design. The pedestrian activity is majorly recorded on the internal streets in the study area. As the road width is very less, thus the ingress of four wheeler vehicles is restricted and thus walkability is mainly mode of transportation for regular commuters. Roads which do not have footpaths are internal roads in residential area having width less than 9M.

<u>Proposals and Improvement strategies:</u>

There shall be Local Area Plan of the area having land use planning, integration of different modes of transport modes and parking management.For any development or redevelopment within the Local Area Plan, size of tenement shall be minimum 42.00 sq.m and it should be restricted to have maximum tenement size of 30 sq.m. These tenements shall not be allowed to be clubbed/amalgamated in any case. While encouraging high rise building for the tenants of existing built forms in the residential area could increase the space for other provisions in the government land area.

The on-street parking facility shall be curbed on the major streets like highways. As majority of the through traffic flow is conveyed through these highways. The provision in case of study should be like, Mandatory built-to line of 9M from the edge of end ROW shall be marked for the roads having widths 30M and above i.e along Nashik – Aurangabad Highway and Ahmednagar – Manmad highway.

Improvement Strategy for Roads:

After going the capacity analysis for the selected internal roads of the study area, it is found that the roads around and beside the circulation in the residential area are not sufficient to carry existing traffic. Only three major adjoining roads viz., Nashik – Aurangabad highway, Ahmednagar – Manmad highway and Paregaon road have the sufficient capacity to cater the existing traffic requirements.

For the improvement in capacity of the existing roads and for proposing new roads, the movement of traffic in the study area and the DP proposals are considered. Strategy for improvement in the road network consists of widening of roads, restricting movement of traffic, construction of new roads, and adjustment in the alignment and the redesigning the road network. The compensation to the tenements in this case is not applicable, as the area is wholly under the jurisdiction and ownership of the government.

After analysis, it is found that size of the blocks in the study area is more and it is necessary to proposed new roads to increase the walkability as well as to increase inter connectivity of the area. So, 07 roads are newly proposed and existing roads having dead ends are clearly extended to cater to intersect to the junctions. The major roads for

which the traffic movement study was observed are widened. Also, the widening of the roads proposed in DP is also widened. The minor realignment of all the roads has been done to avoid the sharp turns and uneven widths.

Strategy for improving the Walkability:

There are almost all of the roads in the case study area which don't possess any infrastructure for the provision of footpaths for the commuters. But for improving the walkability all the roads majorly should have the footpaths. There is encroachment on the many footpaths and manholes are also not covered. This hampers the cause of achieving the goal of walk able streets.

For increasing the walkability, the proper design of the footpaths shall be done to make them walking friendly and safe. The design should include adequate width for the pedestrians, trees for shadow, street infrastructure and the traffic calming measures for the safety of the pedestrians. The mixed use and the public – Semi-public use around on the major streets should be proposed which includes social and commercial activities like restaurants, food malls, gardens distributed all over the area. On-street parking shall be banned and parking lot should not be proposed in 200M radius of the major junction which caters the MSRTC bus stop.

The sections of the roads are given below. The sections are prepared redesign for the footpaths and other pedestrian and vehicular movement.

a) 30.00 M Wide Roads (Adjoining roads for connectivity)

Fig: Section and Plan for 30 M Wide Road (Adjoining Highway roads for connectivity to the study area)

b) 18.00 M Wide Road (Adjoining Paregaon road for connectivity)

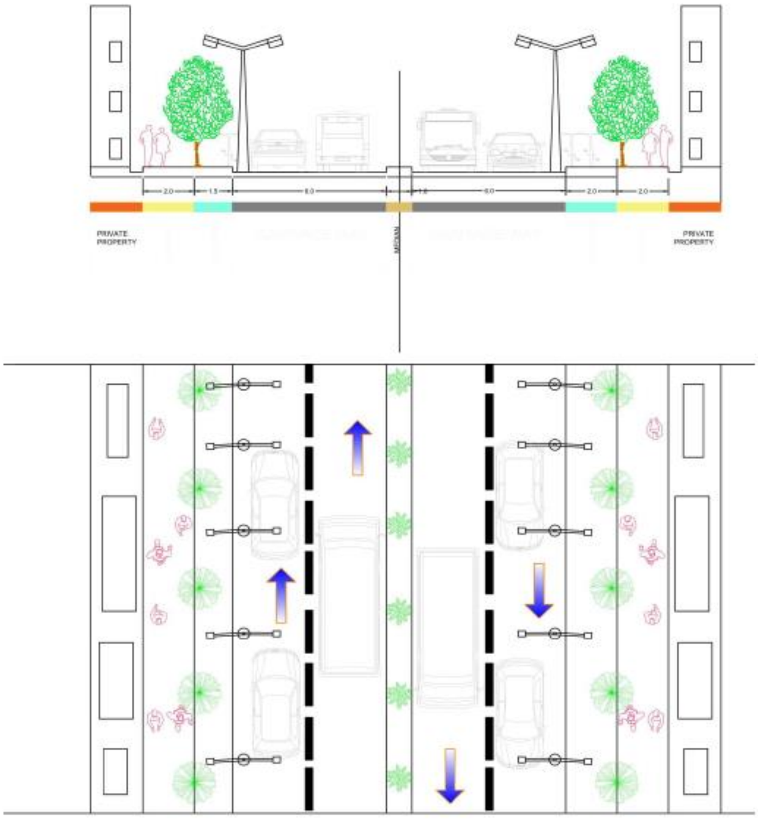


Fig: Section and Plan for 18 M Wide Road (Adjoining Paregaon road for connectivity to the study area)

c) 9.00 M Wide Road (Internal roads for connectivity)

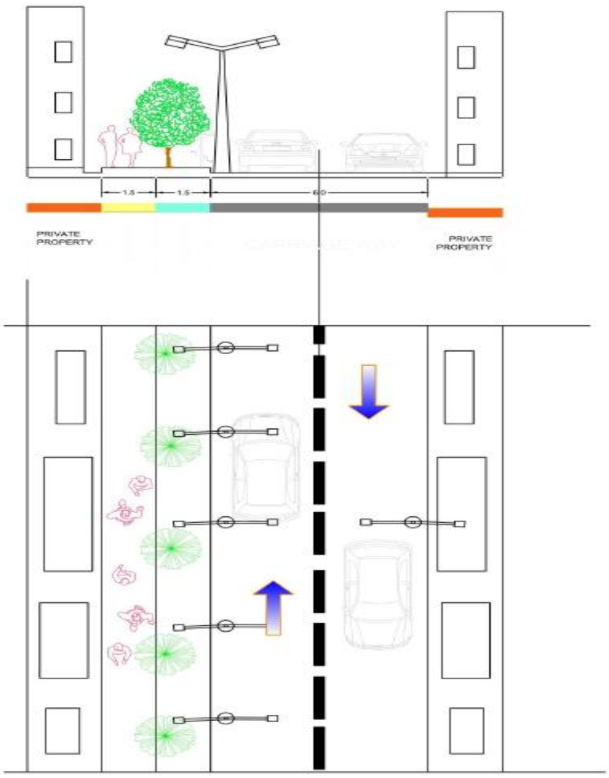


Fig: Section and Plan for 9 M Wide Road (Internal Roads for connectivity in the study area)

Improvement Strategy for Recreational Open Spaces:

With the ever-growing population and infrastructure in the urban cities, it has become imperative for planning authorities to provide ample open spaces in their residential projects. An open space can be used for various recreational purposes like a jogger's park, park for kids and gardens. A carefully crafted open space not only increases the aesthetic appeal of the project but also has numerous benefits to the residents' mental and physical health. An open space used for various recreational purposes encourages the residents to perform various physical activities like jogging, morning walks and yoga that contribute to their well-being. It provides a healthy amount of ventilation to the residents, which helps them remain fresh. Kids can also use the open space for various outdoor activities, which keep them fit and have a positive impact on their growth.

For increasing the recreational spaces in the area, new sites for the gardens have proposed. The area under the recreational spaces was 0.00 Ha and it is nothing which should be at least 10% of the case study area. All these sites are well distributed in the study area.

Sr. No.	Name of Facility	Area (Sq.m.)
1	Garden 1	445.15
2	Garden 2	529.91

Conclusion:

a) The LAP is at the third level in planning hierarchy and it reaches up to micro level i.e. each and every plot. The Local Area Plan (LAP) comprises of the maps for the various aspects like housing, infrastructure, transportation and the land use planning.

b) The LAP for the government land is different from the simple LAP because it is an integration of all the components of LAP and ownership title resides with the government authority.

c) The DCRs proposed in the Development plan are prepared by taking the whole city into the consideration. Hence area-wise modifications regarding parking and permissible uses in mixed use development shall be done in DCR to make them more effective and feasible to implement.

d) The carrying capacity analysis and gap analysis for the roads and the junction should be done by referring the standards given by Indian Road Congress (IRC) and the Urban Street Design Guidelines of City.

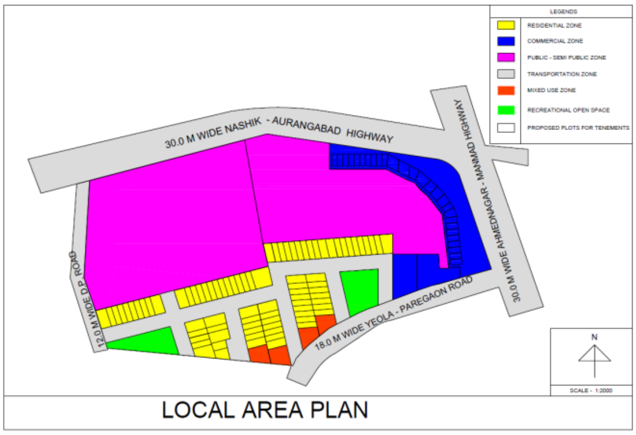
e) The study area has a low FSI consumption (average less than 1), narrow roads, bigger block sizes and non-availability of footpaths. So, the densification of the area is possible by amalgamating smaller tenements and widening of existing roads. Also, the walkability of the area can be increased by redesigning the road cross-sectional elements.

f) The Commercial activity shall be proposed in the frontage of the junction without on-street parking facility which could increase the commuting facility for pedestrians and also make the junction make secure for through vehicular movement.

g) The major land use of Public and Semi-public purpose shall be fulfilled by upbringing the major hub of government facilitation offices and quarters so that the commuters can easily commute to such facility with less commuting distance.

h) The provision for parking shall be done off-street but not nearby the 200 m distance from any of the junctions adjoining the case study area. Thus, it will increase the un – hindered traffic movement and increase the level of serviced of the roads.

i) The plots adjoining Paregaon road can be used for Commercial purpose and Mixed use purpose, which could also help in increasing the economic revenue generation for the government authority.



Map: Proposed Local Area Plan

सिंधुदूर्ग जिल्हयाच्या प्रादेशिक योजनेमध्ये झोनबाबत पुनरावलोकन

सोनल बाळू अजळकर
सहायक नगर रचनाकार, श्रेणी-१ (राजपत्रित), सहायक संचालक नगर रचना, सिंधुदूर्ग.

सिंधुदूर्ग प्रादेशिक योजनेतील झोनबाबतची माहिती विस्तृत आहे. त्यामुळे प्रादेशिक योजनेतील झोन कशाप्रकारे तयार करण्यात आले होते व त्यामध्ये कालानुरुप कोणते बदल करायची आवश्यकता आहे ते मी थोडक्यात मांडण्याचा प्रयत्न करीत आहे. सिंधुदूर्ग जिल्हा महाराष्ट्र राज्यातील सर्वात कमी लोकसंख्या असलेला जिल्हा आहे. सिंधुदूर्ग हा सागरतटकीय जिल्हा आहे. तसेच महाराष्ट्रातील सर्वांत जास्त किल्ले असणारा जिल्हा आहे.

रत्नागिरी व सिंधुदूर्ग जिल्हे कोकणाच्या मध्यभागी, भारताच्या पश्चिम किनारपट्टीवर एक आकर्षक भूभाग आहेत. सुंदर समुद्रकिनारे, नयनरम्य पर्वत आणि निसर्गरम्य नैसर्गिक सौंदर्याने संपन्न आणि स्वादिष्ट सोनेरी आंब्यासारखे उष्ण कटिबंधीय प्रदेश ओळखला जातो. प्रदेशाच्या पूर्वेला सहयाद्रीच्या डोंगररांना आणि पश्चिमेला अरबी समुद्र आहे. सिंधुदूर्ग व रत्नागिरी जिल्हयांमध्ये पर्यटनदृष्टया साम्यता आढळत असल्याने शासन नगर विकास विभागाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियमाच्या कलम १५ (१) अन्वये प्रादेशिक योजना अधिसुचना क्र. टिपीएस-१५८५/२३०५/सीआर-२२६/८७/युडी-१, दि. २३/१२/१९८७ अन्वये मंजूर केली व ती दि. १५/२/१९८८ पासून अंमलात आहे. मूळच्या रत्नागिरी जिल्हयाचे दि.१/५/१९८१ रोजी विभाजन होऊन सिंधुदुर्ग जिल्हा अस्तित्वात आला. त्यावेळी दोन्हीही जिल्हे फारसे विकसित नसल्याने भविष्यातील कोणत्याही विकासाला अडथळा होऊ नये म्हणून प्रस्तावित जमिन वापर विकास तयार करण्यात आला नव्हता.

त्यावेळी रत्नागिरी-सिंधुदुर्ग निसर्ग संपत्ती प्रदेश हा महाराष्ट्रातील आर्थिक व सामाजिक दृष्टया एक अत्यंत मागासलेला प्रदेश होता. प्रदेशात विकासाला उपयुक्त अशी साधनसामुग्रीही असूनही त्यातून विकास साधण्यासाठी आवश्यक त्या सेवासुविधांची कमतरता होती. उपलब्ध साधनसामुग्रीचा वापर करुन प्रदेशाचा सर्वकष विकास साधणे शक्य आहे परंतु असा विकास साधत असताना पर्यावरणाचे जतन व समतोल साधणे आवश्यक होते.

सिंधुदूर्ग जिल्हा प्रादेशिक योजना बनवताना पडीक जमिनीवर फलोद्यानाचा विकास करणे, १५ ते २०% पेक्षा अधिक डोंगर उताराची जागा जंगल विकासासाठी वापरणे, मत्स्य व्यवसायासाठी सोयी उभारणे, पर्यावरणात्मक समतोल राखण्यासाठी नदया व खाडयांचे प्रदूषण होऊ नये याची दक्षता घेणे, किना-यावरील भरतीच्या सिमारेषेपासून ५०० मी. अंतरात पर्यावरण व सौंदर्याला हानिकारक अशा कोणत्याही प्रकारच्या जमिन वापरास विकास परवानगी होऊ नये, कोकण रेल्वे मार्गाचे १९९० मध्ये सुरु झालेले बांधकाम, खाडी मार्गे सुरुवात झालेले दळणवळण, ऊर्जा प्रकल्प यामुळे निर्माण झालेली वाढीव औदयोगिक क्षेत्राची गरज तसेच वरील उद्दिष्टये लक्षात घेणे आवश्यक होते. सिंधुदूर्ग जिल्हयाची नैसर्गिक पर्यटन क्षमता विचारात घेऊन सिंधुदूर्ग पर्यटन जिल्हा म्हणून गृह विभागाकडील (पर्यटन) अधिसूचनेनुसार दि. २६/०८/१९९७ अन्वये निर्णय होऊन घोषित करण्यात आलेला आहे. या शासन निर्णयामधील नगर विकास विभागाने करावयाच्या कार्यवाहीनुसार प्रादेशिक योजनेमध्ये फेरबदल प्रस्तावित करण्यात आला. प्रादेशिक योजनेमध्ये उक्त अधिनियमाच्या कलम २० (३) अन्वये फेरबदल प्रस्ताव दि. ०९.०७.१९९९ रोजी प्रसिध्द (राजपत्रात प्रसिध्दी दि.२६ ऑगस्ट १९९९) केला. या प्रस्तावाला शासन दि.१५.१०.२००४ चे अधिसुचना क्रमांक टिपीएस-१९९७/३५५/सीआर-९९/नवि-१२, अन्वये कलम २० (४) नुसार मंजुरी मिळाली.

या फेरबदलामध्ये १:१००००० प्रमाणामध्ये संपूर्ण जिल्हयाचा नकाशा असुन त्यामध्ये नागरी-१, नागरीकरण होत असलेले, औद्योगिक, वन, शेती/फळबागा/अविकसित आणि पर्यटन असे विविध वापर विभाग दर्शविले आहेत. प्रादेशिक योजनेतील उक्त फेरबदलासोबत विकास नियंत्रण नियमावली असून त्यानूसार ब व क वर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार या

जिल्हयामध्ये विकास नियंत्रित केला जात आहे. फेरबदलासोबतच्या नियमावलीमध्ये शेती, फळबागा, औद्योगिक वने, पर्यटन या विभागासाठी नियम अंतर्भूत केलेले आहेत पर्यटन विभागामध्ये खालीलप्रमाणे उपविभाग दर्शविलेले आहेत.

नागरी - (विद्यामान नगरपरिषदा)	-	टी-१
नागरीकरण होत असलेले (नगरपरिषद जवळील)	-	टी-२
राष्ट्रीय व राज्य महामार्गावरील	-	टी-३
गिरीस्थान	-	टी-४
समुद्र किनारी प्रदेश	-	टी-५

वरीलप्रमाणे टी-१ विभाग वगळता अन्य विभागासाठी किमान भूखंड क्षेत्र, कमाल व्याप्ती क्षेत्र, चटई क्षेत्र निर्देशांक, इमारतीची कमाल उंची याचा तक्ता वेगवेगळया वापरांसाठी दिलेला आहे. नागरी भागांकरीता त्या त्या नगरपरिषदांची विकास योजनेमधील विकास नियंत्रण नियमावली लागू आहे.

सिंधुदूर्ग जिल्हा मंजूर पर्यटन विकास आराखडा विस्तृत नसल्याने प्रादेशिक योजना सुधारीत करण्याची आवश्यकता पुढील मुद्दयांमुळे आढळून येते.

- या जिल्हयाला एकूण १२१ कि.मी. लांबीचा समुद्र किनारा लाभला आहे. केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन विभागाच्या दि. १९.०२.१९९१ रोजीच्या अधिसुचनेप्रमाणे व आता दि. ०६.०१.२०११ रोजीच्या अधिसुचनेप्रमाणे किनारी भागात विकास कामांवर मोठया प्रमाणात मर्यादा आल्या आहेत. किनारवर्ती भागाचे नकाशे सीझेडएमपी लॅन्ड यूज प्लॅन तयार करण्यात आले असुन त्याच अंमल प्रादेशिक योजनेमध्ये घेणे आवश्यक आहे.
- दि. २०.०१.१९९७ पासुन कोकण रेल्वे मार्ग प्रवासी वाहतूकीला सुरवात झाली व यामुळे नवीन रेल्वे स्टेशन्स व विकास केंद्रे निर्माण झाली आहेत. दळणवळणाचे अत्यंत प्रभावी माध्यम असल्याने रेल्वे स्थानकानजीक झपाटयाने विकास होत आहे. हा विकास सुनियंजित होण्याकरता या भागाचे सूयोग्य प्रस्तावित जमिन वापर नकाशे तयार होणे आवश्यक आहे.
- सध्याच्या आर्थिक प्रगतीचा स्तर संपूर्ण देशभरात मोठा असल्याने जिल्हयातील ग्रामिण भागामध्ये विविध ठिकाणी जमिनीमध्ये विकासविषयक कामे होत आहेत. यांवर नियंत्रण ठेवण्याकरिता प्रादेशिक योजनेत बदल आवश्यक आहेत.
- दि. १५.१०.२००४ रोजी मंजूर झालेला प्रादेशिक योजनेतील फेरबदल फक्त पर्यटन उद्योग लक्षात घेऊन केला आहे. जिल्हयामध्ये औद्योगिक क्षेत्रासाठी मागणी होत आहे. याकरता औद्योगिक धोरण प्रादेशिक योजनेच्या अनुषंगाने निश्चित होणे आवश्यक आहे. नव्याने प्रादेशिक योजना करतात याचा विचार करता येईल.
- जिल्हयातील दक्षिणपट्टीच्या सागरी किना-यावर तसेच कुडाळ, दोडामार्ग, कणकवली येथे खनिज साठयाचे प्रमाण भरपूर आहे. रेड्डी (वेंगुर्ला) येथे लोह खनिज मोठया प्रमाणावर आहे. क्रोमाईट, वाळू, सिलीका, जांभा दगड, बॉक्साईट, मॅगनीज, यांचा जिल्हयामध्यें ठिकठिकाणी साठा आहे. जांभा दगडाचा वापर इमारत बांधकामामध्ये विटांच्या ऐवजी केला जातो. या साठयांची उपलब्धता लक्षात घेतल्यास खनिज उद्योगाबाबत काही धोरण आखण्याची आवश्यकता आहे.
- पर्यटन विषयक नियमावलीशी संबंधीत मुद्दे खालील प्रमाणे आहेत.

अ) पर्यटन विषयक फेरबदलासोबतच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये वनखात्याच्या व वन वापर विभागातील ३० अंशापेक्षा अधिक चढ उताराच्या जमिनी असा उल्लेख असून १:१००००० प्रमाणाच्या नकाशामध्ये वन विभागाचा वापर, शासकीय वने व इतर वने असा दर्शविण्यात आला आहे. यामध्ये काही गावे भागश: व काही गावे पूर्णत: समाविष्ट असून विशेषत: पूर्वेकडील सहयाद्रीच्या डोंगराजवळील भाग समाविष्ट आहे.या वनविभागामध्ये प्रादेशिक योजनेच्या पर्यटन विषयक नियमावलीतील नियम क्र. ३ नुसार फक्त बाग, प्राणिसंग्रहालय, जमिन सुधारणा व शासकीय वनखात्याचा कामांकरीता एवढाच विकास करता येतो. या वनविभागामध्ये खाजगी जमिन मालकांना इतर कोणताही विकास करणेची तरतूद नाही, ही वस्तुस्थिती आहे. वनविभागामध्ये काही गावे पूर्ण व काही गावे भागश: समाविष्ट (एकूण क्षेत्र १७५०.०० चौ. किमी.) असल्याने या गावांच्या नैसर्गिक वाढीकरीताही सद्यस्थितीत तरतूद नाही. या करीता या विभागातील खाजगी जमिनींचा विकास (शासकीय वने वगळता) शेती नियमातील तरतूदींनुसार अनुज्ञेय करणे योग्य ठरेल. असे केल्यास या भागामध्ये नियंत्रीत विकास अनुज्ञेय होईल.

ब) **टी-३** मध्ये राष्ट्रीय व राज्य महामार्गाजवळील जमिनी अशा उल्लेख आहे. १:१००००० प्रमाणाच्या नकाशांवर हा विभाग लाल रंगाने महामार्गाच्या जवळ दर्शविला आहे. या महामार्गाजवळील ठिकाणाची नेमकी खोली नकाशावरुन स्पष्ट होत नाही. याकरता ही खोली इमारत रेषेपासून निश्चित (किमान ५०० मी.) करणे आवश्यक आहे. तसेच राज्य व राष्ट्रीय महामार्गालगत काही ठिकाणी हा विभाग नकाशावर लाल रंगाने दर्शविण्यात आलेला नाही.यामूळे टी-३ विभागाची नियमावली त्या भागाकरता लागू करावी अथवा कसे याबाबत संभ्रम होतो. तरी याकरता अधिसूचनेमध्ये सर्व राज्य व राष्ट्रीय महामार्ग अशी दुरुस्ती आवश्यक आहे.

क) **दोडामार्ग** हा सावंतवाडी तालुक्यापासून १९९९ मध्ये वेगळा तालुका झाला असून जिल्हयामध्ये इतर तालुक्याच्या ठिकाणी नागरीकरण होत असलेला टी-२ विभाग दर्शवला आहे. दोडामार्ग-कसई या गावाचे तालुक्यातील मुख्य स्थान लक्षात घेता टी-२ विभाग/विकास केंद्र दर्शविणे नियोजनदृष्टया आवश्यक वाटते. सध्या हा गाव पूर्णत: शेती व वन विभागात दर्शविलेला आहे. याचप्रमाणे बांदा (सावंतवाडी) हे गांव गोवा सिमेवरचे असल्याने त्याचे महत्वपूर्ण स्थान लक्षात घेता या गावासाठी टी-२ वापर विभाग दर्शविणे आवश्यक आहे.

ड) **शेती** विभागामध्ये दिलेल्या नियमावलीप्रमाणे नियम १(९) मध्ये गोडाऊन/स्टोरेजसाठी १८ मीटर रुंदीचा मार्ग आवश्यक ठरवला आहे.या जिल्हयामध्ये उपलब्ध रस्ते एवढया रुंदीचे, राष्ट्रीय महामार्ग वगळता नाहीत.या परिस्थितीमध्ये किमान ९ मीटर रुंदीचा मार्ग अनुज्ञेय करणे आवश्यक ठरेल.

इ) **शेती** विभागाच्या गावठाण नसलेल्या गावामधे सार्वजनिक विद्यमान रस्त्यापासून ४५ मी. खोलीपर्यंत अकृषीक वापर अनुज्ञेय होतो. ब-याच ठिकाणी वर्गीकृत मार्गापासूनचे इमारत रेषा, नियंत्रण रेषा, अनियमीत खोलीचे भूखंड पाहता हे अंतर ४५ मी. ऐवजी रस्त्याच्या हद्दी/इमारत रेषेपासून किमान १०० मी. पर्यंत वाढ करणे आवश्यक आहे.

ई) **प्रादेशिक** योजनेचा फेरबदलाचा नकाशा पाहता त्यावर काही गावाच्या हद्दी योग्यप्रकारे दर्शविण्यात आलेल्या नाहीत. तसेच आता काही गावे विभाजीत झाली असून त्याच्या हद्दी सुधारीत करणे आवश्यक आहे. नकाशावर राष्ट्रीय महामार्ग व राज्य महामार्ग दर्शविले आहेत. मात्र सर्व प्रमुख जिल्हा मार्ग, इतर जिल्हा मार्ग दर्शविण्यात आलेले नाहीत. त्यांची आखणी प्रादेशिक योजनेच्या नकाशात दर्शविणे आवश्यक आहे.

वरील सर्व मुद्दे लक्षात घेऊन सिंधुदूर्ग जिल्हयासाठी सुधारीत विस्तृत प्रादेशिक योजना तयार करणे आवश्यक आहे.

-*-*-*-*-

नगर रचना योजना
मालकी हस्तांतरण-प्रक्रिया, अडचणी आणि उपाय

श्री. समीर हरीभाऊ शितोळे.
सहायक नगर रचनाकार, सहायक संचालक, नगर रचना, नगर रचना
योजना क्र. १ व २, विशेष घटक, इचलकरंजी.

प्रस्तावना

इचलकरंजी नगर रचना योजना क्र. १ व २ महाराष्ट्र शासनाने अनुक्रमे दिनांक १३ फेब्रुवारी १९७३ व दिनांक १२ फेब्रुवारी १९७३ रोजी मंजूर केल्या असून दिनांक २ एप्रिल १९७३ रोजी अंमलात आल्या आहेत.

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील कलम ५९ ते कलम ११२ मध्ये नगर रचना योजनेसंदर्भात तरतुदी नमूद केल्या आहेत. नियोजन प्राधिकरणाला शहराचा सुनियोजित विकास करण्यासाठी जमिनीची आवश्यकता असते. भूसंपादन कायद्यान्वये होणारे सक्तीचे विस्थापन, भूसंपादन कायद्यान्वये जमीन ताब्यात येण्यासाठी लागणारा वेळ, भूसंपादनाची क्लिष्ट प्रक्रिया इत्यादी बाबींचा विचार करता नगर रचना योजनेच्या माध्यमातून सार्वजनिक सुविधेकरिता आवश्यक जागेचे नियोजन प्राधिकरणाकडे सुलभ हस्तांतरण होते.

नगर रचना योजना शासनाकडून मंजूर होणे हा नियोजनाच्या दृष्टीने एक महत्वाचा टप्पा असून तितकेच महत्व मंजूर योजने प्रमाणे अंमलबजावणीलाही मिळणे आवश्यक असते. इचलकरंजी नगर रचना योजना मंजुरीनंतर नगर रचना नियम १९७४ अथवा महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व अधिनियम, १९६६ मधील योजना अंमलबजावणीच्या तरतुदी प्रमाणे कार्यवाही झाली नसल्याने योजना क्षेत्रातील नागरिकांना वर्षानुवर्षे क्लिष्ट कायदेशीर अडचणींना तोंड द्यावे लागत आहे.

नगर रचना योजना - मालकी हस्तांतरण प्रक्रिया

नगररचना योजनेमध्ये योजना क्षेत्रातील मुळ भूखंड निश्चित केल्यानंतर शहरातील उपलब्ध सार्वजनिक सुविधांचा आढावा घेऊन तसेच भविष्यातील लोकसंख्येच्या गरजा विचारात घेऊन रस्ते, मोकळ्या जागा, मंडई, मैदाने, सार्वजनिक स्वच्छतागृहे इत्यादी सुविधासह रेखांकन केले जाते. यामध्ये मुळ भूखंडांची पुनर्रचना करून अंतिम भूखंड तयार होतात. सार्वजनिक सुविधांसाठी आवश्यक जागा, सार्वजनिक सुविधा विकसित करण्यासाठी आवश्यक निधी, या बाबी विचारात घेऊन मुळ भूखंड धारकांना मूळ भूखंडापेक्षा कमी क्षेत्राचा तथापि रस्त्यासह इतर सोयी सुविधा असणारा विकसित अंतिम भूखंड दिला जातो. यशस्वी नगर रचना योजना म्हणजे मुळ भूखंड धारकांना विकसित व मुल्यवर्धित अंतिम भूखंड दिला जाणे, व नियोजन प्राधिकरणाला सुनियोजित शहर विकासाच्या दृष्टीने आवश्यक जागा अतिशय कमी निधीत उपलब्ध होणे. तसेच एकूणच परिसराचा विकास झाल्याने सर्व घटकासाठी win-win situation तयार होणे होय. तथापि नगर रचना योजनेची यशस्वी अंमलबजावणी करण्यासाठी काही महत्वाच्या टप्प्यांची विहित कालमर्यादेत पूर्तता होणे अतिशय महत्वाचे असते. मुळ भूखंडामध्ये रस्ते व इतर सार्वजनिक सुविधा निश्चित करून रेखांकन केले जाते व अंतिम भूखंड तयार होतात. यामध्ये सर्व हितसंबंधितांच्या हरकती व सूचना विचारात घेऊन सदर रेखांकनाच्या प्रारूप मसुद्यास कलम ६८ अन्वये शासनाची मंजुरी प्राप्त झाल्यानंतर सार्वजनिक सुविधांच्या जागा नियोजन प्राधिकरणाकडे निहित होतात. तसेच अंतिम नगररचना योजनेस शासनाची मंजुरी प्राप्त झाल्यानंतर मिळकत धारकांचा मूळ भूखंडावरील हक्क नष्ट होऊन तो लवादाने ठरवल्याप्रमाणे अंतिम भूखंडावर प्रस्थापित होतो. मालकी हस्तांतरणाची हि प्रक्रीया नगर रचना योजनेच्या यशस्वी अंमलबजावणीमध्ये अतिशय महत्वाचा टप्पा आहे.

मिळकत धारकांच्या पिढ्यानपिढ्या, वर्षानुवर्षे मूळ भूखंडांच्या मालकीमध्ये असणारे सामाईक हक्क व इतर हक्कातील बोजे,फेरफार,न्यायालयीन प्रकरणे, यापूर्वीची भूसंपदानाची प्रकरणे, कौटुंबिक तडजोडीची प्रकरणे, गहाणखत, बक्षिसपत्र इत्यादी स्थापित झालेली असतात. नगर रचना योजनेच्या अंमलबजावणीमध्ये मूळ भूखंडावरील मालकी, वरील नमूद प्रकरणांसह नष्ट होऊन अंतिम भूखंडावर हस्तांतरित होताना अंतिम भूखंडांच्या जागेवरील मुळ भूखंडाबाबतदेखील वरील प्रकरणांचा प्रभाव असतो. त्यामुळे मंजूर नगर

रचना योजनेतील अंतिम भूखंडांची नगर भूमापन विभागाकडून मोजणी होऊन B फॉर्म नुसार मिळकत पत्रिका तयार होणे अतिशय महत्वाचे असते.

इचलकरंजी नगर रचना योजना १९७३ साली शासनाकडून मंजूर झाल्यानंतर योजना क्षेत्रातील अंतिम भूखडांची नगर भूमापन विभागाकडून मोजणी होऊन मिळकत पत्रिका तयार करण्यात आल्या नाहीत, परिणामी इचलकरंजी नगरपालिकेकडून म.प्रा.नि.व न.र. अधिनियमाचे कलम ८८ व ८९ प्रमाणे ताबा देणे / घेणे हि कार्यवाही झाली नाही.

नगर रचना योजना - मालकी हस्तांतरण-अडचणी

१) नगर रचना योजनेमधील मधील मूळ भूखंडांचे क्षेत्र, त्यावरील मालकी हक्क व जागेवरील ताबा याबाबत वाद अथवा न्यायालयीन प्रकरणे सुरु असल्यास नगर रचना योजना मालकी अभिलेख तयार करताना क्लिष्ट कायदेशीर अडचणी निर्माण होतात. त्यामुळे मिळकतीचे हस्तांतरण होत नाही.

उदाहरण:- इचलकरंजी नगर रचना योजना क्र. १ मधील अंतिम भूखंड ६२८ मूळ भूखंडांचे सातबारा क्षेत्र व बी फॉर्मवरील मूळ भूखंडाचे क्षेत्र यामध्ये मोठी तफावत येत आहे. मूळ भूखंडाच्या काही भागाच्या ताब्याबाबत वाद असल्याने तत्कालीन लवादांनी ताबा असणारे क्षेत्र् विचारात घेऊन आखणी केलेली असावी.

२) मंजूर नगर रचना योजनेप्रमाणे नगर भूमापन विभागाकडून मोजणी झाली नसल्याने अंतिम भूखंडाप्रमाणे मिळकत पत्रिका तयार झाली नाही. अंतिमतः मंजूर नगर रचना योजना फक्त अभिलेख स्वरूपातच दिसून येते.

उदाहरण:- इचलकरंजी नगर रचना योजना १ व २ सन १९७३ मध्ये मंजूर झाली तथापि मंजूर योजनेप्रमाणे अंतिम भूखंडाची मोजणी होऊन मिळकत पत्रिका तयार झाल्या नाहीत त्यामुळे इचलकरंजी नगरपालिकेस म.प्रा.नि.व न.र. अधिनियमाचे कलम ८९, ९० प्रमाणे मूळ भूखंडाचा ताबा घेण्याची व अंतिम भूखंडाचा ताबा देण्याची प्रक्रिया करता आली नाही.

३) नगर रचना योजना मंजुरी नंतर विहित कालावधीमध्ये मालकी हस्तांतरण झाले नसल्याने मूळ भूखंडाचे क्षेत्र, हद्दी,व मालकी विचारात घेऊन विकास परवाने दिले गेले.

उदाहरण:- इचलकरंजी नगर रचना योजना १९७३ रोजी मंजूर झाली असून अद्याप मंजूर नगर रचना योजने प्रमाणे मालकी हस्तांतरण झाले नाही त्यामुळे गेल्या ४८ वर्षाच्या कालावधी मध्ये काही ठिकाणी मूळ भूखंडाप्रमाणे विकास परवाने देण्याची गंभीर चूक झालेली आहे.

४) मालकी हस्तांतराची प्रक्रिया विहित कालावधीमध्ये न झाल्याने मोठ्या प्रमाणावर विनापरवाना बांधकामे व अनधिकृत विकास घडून येतो या बाबी बऱ्याचदा अपरिवर्तनीय असतात.

५) नगर रचना योजना मंजुरीनंतरच्या कालावधीत योजना क्षेत्रात मंजूर विकास योजनेप्रमाणे अधिकची आरक्षणे प्रस्तावित केलेली असतात. त्या भूखंडांचे भूसंपादन कायद्यान्वये अधिग्रहण करायचे असल्यास संपादनाचा मोबदला अदा करताना मूळ भूखंड धारकाला अदा केला जातो. वस्तुतः मंजूर नगर रचना योजनेप्रमाणे अंतिम भूखंडधारकाला संपादनाचा मोबदला मिळणे आवश्यक असते तथापि मालकी हक्काचे हस्तांतरण न झाल्यास अशा स्वरूपाच्या अवैध बाबी घडून येतात.

उदाहरण :- इचलकरंजी नगर रचना योजना क्र. १ मध्ये अंतिम भूखंड क्र. ६२१/अ मध्ये विकास योजनेनुसार दुकान केंद्र व मंडई या आरक्षणाकरिता झालेल्या भूसंपादनात नुकसान भरपाईचा मोबदला मंजूर नगर रचना योजनेप्रमाणे अंतिम भूखंड धारकास न देता अंतिम भूखंड क्र. ६२९/अ च्या जागेवरील मूळ भूखंड धारकास दिला आहे.

नगर रचना योजना - मालकी हस्तांतरण-उपाय

१) नगर रचना योजना मंजूर होण्यापूर्वी

अ) नगर रचना योजना इरादा जाहीर होण्यापूर्वी मूळ भूखंडांची अद्ययावत मोजणी व मालकी अभिलेख उपलब्ध असल्यास योजना मंजुरीनंतर हस्तांतराची प्रक्रिया सुलभ होते. याकरिता प्रस्तावित नगर रचना क्षेत्राची निश्चीती झालेनंतर भूमी अभिलेख विभागाकडून अद्यावत फाळणीसह मोजणी करून घेणे आवश्यक आहे.

ब) नगर रचना योजनेमध्ये मूळ भूखंडाची पुनर्रचना करताना शक्य होईल तिथपर्यंत मूळ भूखंड धारकांना मूळ भूखंडाच्या जागेवर अंतिम भूखंड देण्यात यावा.

क) नगर रचना योजनेमध्ये केवळ रस्त्यांची आखणी करून केवळ रस्त्यापुरते क्षेत्र वगळून अंतिम भूखंड आखणी करावी व इतर सार्वजनीक सुविधांच्या आरक्षणाकरिता भूसंपादन कायद्याद्वारे जागा ताब्यात घेण्यात याव्यात.

२) **नगर रचना योजना मंजुरीनंतर**

अ) महाराष्ट्र शासनाकडून नगर रचना योजनेस मंजुरी प्राप्त झाल्यानंतर लगोलग भूमी अभिलेख विभागाकडून अंतिम भूखंडनिहाय मोजणी करून मिळकत पत्रिका तयार करणे व ताबा देणे/घेणे कार्यवाही तातडीने पूर्ण करणे. यासह जुने ७/१२ रद्द झाल्याबाबत नोंदणी कार्यालय, नगरपालिका, नगर भूमापन कार्यालय यांच्या माध्यमातून जनजागृती करणे.

ब) नगर रचना योजना करताना लवाद घटकात भूमि अभिलेख विभागातील कर्मचाऱ्यांची देखील नेमणूक केल्यास नगर रचना योजना अंमलबजावणीमध्ये मालकी हस्तांतारचा महत्वाचा टप्पा सुलभ होऊ शकतो.

क) ज्याप्रमाणे भूसंपादन प्रक्रियेमध्ये भूसंपादित मिळकतीच्या कमी जास्त पत्रकान्वये घेण्यात येणारी खबरदारी, नगर रचना योजना अंमलबजावणी मध्ये घेण्यात यावी.

ड) महाराष्ट्र शासनाने सुरु केलेल्या महा राजस्व अभियानाअंतर्गत मालकी हस्तांतराबाबत नियमित आढावा व जबाबदारी निश्चितीची प्रक्रिया नगर रचना योजनेमधील मालकी हस्तांतराबाबत लागू करावी.

इ) नगर रचना योजनेच्या यशस्वी अंमलबजावणीमध्ये मूळ भूखंडावरील मालकी अंतिम भूखंडावर प्रस्थापित होण्याचा अतिशय महत्वाचा टप्पा आहे. यामध्ये नगर रचना विभाग, नियोजन प्राधिकरण (नगरपालिका), भूमिअभिलेख विभाग यांचा संयुक्त घटक स्थापन करून नगर रचना योजनेचे काम सुरु करणे योग्य होईल.

-*-*-*-*-

नगरपरिषदांच्या विविध विकास कामांसाठी अंमलात असलेल्या योजना

प्रताप बाळासाहेब बरके
सहायक नगररचनाकार, सहायक संचालक, नगर रचना, चंद्रपूर.

नगररचना हा माझ्या पदवी अभ्यासक्रमातील सर्वात आवडीचा विषय. त्यामुळे या विभागाबद्दल ओढ निर्माण होणे साहजिकच होते. रुजू होताच शाखा कार्यालयात काम करण्याचे सौभाग्य मला प्राप्त झाले. शाखा कार्यालयात काम करत असताना बरेच काही शिकायला मिळाले त्यापैकीच एक विषय म्हणजे नगरपरिषदांच्या विविध विकास कामांसाठी अमलात असलेल्या योजनांबाबत. नगरपरिषदांमार्फत लोकहितार्थ अनेक योजना राबविण्यात येतात. याचीच माहिती पुढील लेखात सांगितली आहे.

- **नगरपरिषदांच्या विविध विकास कामांसाठी अंमलात असलेल्या योजना:**
  १) लोकशाहीर साहित्यरत्न अण्णाभाऊ साठे नागरी वस्ती सुधार योजना
  २) नागरी दलितेतर वस्ती सुधार योजना
  ३) महाराष्ट्र सुवर्ण जयंती नगरोत्थान महाभियान
  ४) वैशिष्ट्यपूर्ण योजना / विशेष वैशिष्ट्यपूर्ण योजना
  ५) विशेष रस्ता अनुदान
  ६) हद्दवाढ योजना
  ७) नवीन नगरपरिषदांना अर्थसहाय्य योजना
  ८) नवीन नगरपंचायत यांना अर्थसहाय्य योजना
  ९) यात्रास्थळ योजना
  १०) अल्पसंख्यांक योजना
  ११) महाराष्ट्र अग्निसुरक्षा अभियान
  १२) जिल्हा वार्षिक योजना(जसे नाविन्यपूर्ण, डाटाएंट्री संनियंत्रण, अतिवृष्टी गारपीट इ.)
  १३) प्रधानमंत्री आवास योजना
  १४) स्वच्छ भारत अभियान
  १५) श्रमसाफल्य योजना
  १६) रमाई आवास योजना
  १७) १४ वा वित्त आयोग
  १८) १६ वा वित्त आयोग
  १९) राज्य सरोवर संवर्धन योजना
  २०) पर्यटन स्थळ योजना
  २१) तिर्थक्षेत्र योजना
  २२) दीनदयाळ अंत्योदय योजना- राष्ट्रीय नागरी आजीवीका अभियान
- **अनुज्ञेय कामे व कार्यपद्धती**

  १) लोकशाहीर साहित्यरत्न अण्णाभाऊ साठे नागरी वस्ती सुधार योजना:
  - रस्ते, पोचरस्ते, जोड रस्ते, रस्त्यांचे डांबरीकरण, सिमेंटीकरण (अत्यंत अपवादात्मक परिस्थितीत वस्त्यांकरिता कच्चे रस्ते), नाली बांधकाम, लहान नाल्यांवर फरशी बांधणे, विहिर दुरुस्ती तसेच उघडया विहिरीवर कठडे बांधणे, नदीच्या काठावर अथवा डोगर उतारावर संरक्षक भिंती तसेच कठडे बांधणे, पिण्याच्या पाण्यासाठी सोईसुविधा (हापसा, पाण्याची टाकी) सार्वजनिक उपयोगासाठी मुताऱ्या व शौचालये बांधणे, रस्त्यावरील विजेचे दिवे, बालवाडी, बगीचा,

पक्क्या स्वरुपाचे बसवायचे खेळाचे साहित्य, समाजमंदिर, वाचनालय, व्यायामशाळा, दवाखाने, सांस्कृतिक केंद्र, दुकाने, स्मशानभूमीचा विकास या सारखी सार्वजनिक हिताची अन्य कामे हाती घेता येतील.

- अनुसुचित जाती व जमाती लोकसंख्या 50 % किंवा आरक्षित असलेल्या वार्डमध्ये वरील कामे हाती घेता येतील.
- बांधकाम विषयक कामांसाठी नगर रचनाची रेखांकन मंजुरी आवश्यक

२) नागरी दलितेतर वस्ती सुधार योजनाः

- पोचरस्ता व अंतर्गत रस्ते तसेच पाणीपुरवठा, मल:निस्सारण, पर्जन्य जलाचा निचरा, घनकचरा व्यवस्थापन, पथदिवे यासारख्या पायाभूत सुविधा त्याचप्रमाणे इतर सामाजिक सुविधा जसे समाज मंदीर, प्राथमिक शाळा, अंगणवाडी बांधकाम या सारखी कामे हाती घेता येतील.

३) महाराष्ट्र सुवर्ण जयंती नगरोत्थान महाभियानः (जिल्हास्तर / राज्यस्तर)

१) पाणीपुरवठा व मलनिस्सारण व नागरी स्वच्छता
२) घनकचरा व्यवस्थापन
३) नागरी दळण वळण साधनांचा विकास
४) सामाजिक पायाभूत सुविधांचा विकास :
  a. विकास आराखड्यातील आरक्षणे विकसित करणे व त्यासाठी भूसंपादन करणे.
  b. अंगणवाडी / बालवाडी बांधणे
  c. नाट्यगृह / प्रेक्षागृह / सभागृह/ग्रंथालय बांधणे तसेच क्रिडागंणाचा विकास
  d. स्मशानभूमीचा विकास करणे.
  e. उद्याने विकसित करणे व तलाव विकसित करणे.
  f. पर्जन्य जलसंचय / जलसंवर्धनाचा प्रकल्प राबविणे.
५) अपारंपारिक ऊर्जास्त्रोत विकास
६) शालेय शिक्षणाशी निगडीत पायाभूत सुविधांचा विकास
७) नागरी आरोग्याशी निगडित पायाभूत सुविधांचा विकास

४) वैशिष्ट्यपुर्ण योजना / विशेष वैशिष्ट्यपुर्ण योजनाः

१) प्रशासकीय इमारत - नवीन बांधकाम, विस्तारीकरण, नुतनीकरण, फर्निचर इ.
२) बहुपयोगी सभागृहे
३) नाटयगृह /प्रेक्षागृह सांस्कृतिक केंद्र
४) व्यापारी संकुल
५) आठवडी बाजार
६) हरीतपट्टे / अमृतवने
७) क्रिडांगण
८) पाणीपुरवठ्याच्या अत्यावश्यक सेवा
९) प्रलंबित व रेंगाळलेले प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी निधी (Gap Funding)

५) विशेष रस्ता अनुदान / रस्ता अनुदानः

रस्त्यांची देखरेख -दुरूस्ती, रस्ता बांधणी, रस्त्यांचे डांबरीकरण, मोठ्या प्रमाणात नादुरूस्त झालेल्या रस्त्यांची पुनर्बांधणी, रस्ता- पुल व रेल्वे पुल बांधणी, पदपथ बांधणी, भुयारी रस्ता इत्यादी

(टिप: एकुण प्राप्त निधीच्या 10 % निधी दिशादर्शक फलक, पांढरे पट्टे मारणे इ road furniture करता वापरता येतील.)

६) हद्दवाढ योजना:

हद्दवाढ झालेल्या भागात प्राथमिक सोईसुविधा पुरविणे.

७) नवीन नगरपरिषदांना अर्थसहाय्य योजना:

नवीन स्थापन झालेल्या नगरपरिषदांमध्ये प्राथमिक सोईसुविधा पुरवणे.

८) नवीन नगरपंचायत यांना अर्थसहाय्य योजना:

नवीन स्थापन झालेल्या नगरपंचायतमध्ये प्राथमिक सोईसुविधा पुरवणे.

९) यात्रास्थळ योजना:

१) भाविकांसाठी पिण्याच्या पाण्याची सोय
२) भाविकांसाठी तात्पुरती राहण्याची सोय
३) तात्पुरती शौचालय / आंघोळीची व्यवस्था
४) महिलांकरीता स्वतंत्र शौचालय/ आंघोळीची व्यवस्था
५) आपत्कालीन रूग्णवाहीका/अग्निशमनसेवा
६) साथीचे रोगप्रतिबंधक औषध फवारणी
७) महत्वाच्या ठिकाणी प्रकाश व्यवस्था
८) स्वच्छतेकरीता आवश्यक उपाययोजना
९) दर्शन रांगा नियमनाकरीता आवश्यक उपाययोजना
१०) मंदीर / यात्रा भरणा-या परिसरातील रस्त्यांची डागडुजी
११) यात्रा नियोजनाची माहीती/ आपत्कालीन सुविधा केंद्र यात्रेकरीता अन्य ठिकाणहून उपलब्ध करून दिलेल्या पोलीसांची सोय
१२) वाहनतळाची सोय
१३) यात्रा नियोजनाकरीता आवश्यक मनुष्यबळ
१४) जिल्हाधिकारी यांच्या अध्यक्षतेखालील समितीने सुचविलेली अन्य संबंधित कामे.

१०) अल्पसंख्यांक योजना:

१) अल्पसंख्यांक बहुल क्षेत्राकरीता पुढील कामे अनुज्ञेय आहेत
२) कब्रस्तानची व अंत्यविधीच्या जागेची दुरुस्ती,
३) पिण्याच्या पाण्याची सुविधा,
४) सांडपाण्याची व्यवस्था,
५) सार्वजनिक स्वच्छतागृहे,
६) विद्युत पुरवठा,
७) रस्ते / पथदिवे,
८) अंगणवाडी, बालवाडी केंद्रे इत्यादी.

११) महाराष्ट्र अग्निसुरक्षा अभियान:

१) अग्निशमन सेवांशी निगडीत पायभुत सुविधांचे बळकटीकरण करणे.
२) अग्निशमन सेवेतील कार्यरत मनुष्यबळाचे सक्षमीकरण करणे.
३) महाराष्ट्र आग प्रतिबंधक व जीवसंरक्षक उपाय योजना अधिनियम, २००६ च्या तरतुदीं विषयी व आगप्रतिबंधक व जीवसंरक्षक उपाययोजनांविषयी जन शिक्षण व जनजागृती निर्माण करणे.

जिल्हास्तर :

१) अग्निशमन सेवांचे बळकटीकरण करण्यासाठी पूरक उपकरणे खरेदी करणे :- संचालक (अग्निशमन सेवा) यांनी विहीत किंवा मान्य केलेल्या तांत्रिक तपशिलाप्रमाणे ब्रिंग ॲपरेट्स, होजपाईप, होजकपलिंग, फोमबॅचेस, पोर्टेबल फायरपंप, हेडलॅम्प, जॅक्स, रेस्क्युटुल्स (उदा: कटींग / स्प्रेडींग / लिफ्टिंगटूल्स, हायड्रेलिक कटर्स, गॅस कटर्स, मेटल कटर्स, चेनसांग सर्कुलरसॉ, पुलीज व रोप्स), थर्मल इमेजिंग कॅमेरा, इनफ्ले टेबल लाईट मास्ट, फायर रिटारडंट सूट्स व केमिकल सूट्स, इत्यादी पूरक उपकरणे खरेदी करणे.
२) अग्निशमन सेवेतील अधिकारी / कर्मचारी यांची सेवा निवासस्थाने बांधणे.
३) अग्निशमन केंद्र व सेवा निवासस्थाने बांधण्यासाठी आवश्यक जागेचा भूसंपादन
४) शहरात फायरहायड्रंटचे जाळे निर्माण करणे / जाळ्याचा विस्तार करणे.

१२) स्वच्छ भारत अभियान

अभियानाचा उद्देश:

१) वैयक्तिक घरगुती शौचालय, सामुहिक शौचालय व सार्वजनिक शौचालय बांधकाम.

२) हाताने मैला उचलणाऱ्या सफाई कामगारांना या कामातून मुक्त करणे.

३) नागरी घनकचरा व्यवस्थापनासाठी आधुनिक व शास्त्रोक्त पद्धतीचा अवलंब करणे.

४) स्वच्छतेच्या चांगल्या पद्धतीच्या अनुषंगाने सवर्थीमध्ये बदल करणे.

५) स्वच्छतेविषयी जागरूकता निर्माण करणे आणि त्याची सार्वजनिक आरोग्याशी सांगड घालणे.

६) नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांची क्षमता वाढविणे.

७) भांडवली खर्च आणि ऑपरेशन आणि देखभाल यासाठी खाजगी संस्थांच्या सहभागासाठी सुयोग्य वातावरण निर्माण करणे. घरगुती शौचालय बांधकामासाठी एकूण १२०००/- रूपये प्रति शौचालय एवढे केंद्र व राज्य शासनाचे मिळून अनुदान अनुज्ञेय राहिल. या अनुदानापैकी ४०००/- रूपये एवढे केंद्र शासनाचे तर ८०००/- रूपये राज्य शासनाचे राहतील.

१३) प्रधानमंत्री आवास योजना

- २०२२ पर्यंत "सर्वांसाठी घरे" हे उद्दिष्ट साध्य करण्यासाठी, पूर्वीची ग्रामीण गृहनिर्माण योजना इंदिरा आवास योजना (IAY) ची पुनर्रचना १ एप्रिल, २०१६ पासून प्रधानमंत्री आवास योजना-ग्रामीण (PMAY-G) मध्ये करण्यात आली.
- स्वाभाविक स्थितीमध्ये इन सिटू झोपडपट्टी पुनर्विकास
- पात्र असलेल्या झोपडपट्टी धारकांना घरे देण्यासाठी जमिनीचा स्त्रोत म्हणून वापर करणे ही संकल्पना घेऊन खाजगी क्षेत्राच्या सहभागाने ह्या योजनेची अंमलबजावणी केली जाईल. केंद्रसरकार आणि राज्यसरकार/ नागरी स्थानिक संस्था /खाजगी जमिनीवरील झोपडपट्टया, पात्र असलेल्या सर्व झोपडपट्टीधारकांना घरे देण्यासाठी "in- situ" पुनर्विकासाला घेतल्या गेल्या पाहिजेत. अशाप्रकारे पुनर्विकास केलेल्या झोपडपट्ट्या अनिवार्यरित्या डिनोटिफाईड केल्या गेल्या पाहिजेत.
- या सर्व प्रकल्पांमधे पात्र असलेल्या झोपडपट्टी धारकांसाठी बांधलेल्या सर्व घरांसाठी सरासरी एक लाख रूपये प्रति घर असे अनुदान ग्राह्य ठरेल.

क्रेडिट लिंक्ड अनुदान

- क्रेडिट लिंक्ड अनुदानाच्या अंतर्गत आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल घटकांचे (EWS) आणि अल्प उत्पन्न गटाचे (LIG) लाभार्थी बँकेकडून, हाऊसिंग फायनान्स कंपन्यांकडून आणि इतर संस्थांकडून नवीन बांधकामासाठी आणि वाढीव गृहनिर्मिती म्हणून विद्यमान घरांची सुधारणा करण्यासाठी गृहकर्ज घेऊ शकतात. क्रेडिट लिंक्ड अनुदानासाठी ६ लाखापर्यंतची कर्जे पात्र असतील आणि अशा कर्जाच्या रकमेवरील ६.५ % दराने व्याजासाठी अनुदान उपलब्ध होईल. याची मुदत १५ वर्षे किंवा कर्जाची मुदत यापैकी जी कमी असेल त्यानुसार ठरेल. व्याजाच्या अनुदानाची नेट प्रेझेंट व्हल्यू (NPV) ९ % सवलतीच्या दराने मोजली जाईल. ६ लाख रूपयांपेक्षा अधिक घेतलेल्या अतिरिक्त कर्जासाठी विनाअनुदानित दर लागेल. व्याजाचे अनुदान लाभार्थींच्या कर्ज खात्यात कर्ज देणा-या संस्थांच्या माध्यमातून आगाऊ जमा केले जाईल. परिणामी इफेक्टिव्ह हाऊसिंग लोन (प्रभावी गृह कर्ज) आणि इक्वेटेड मंथली इन्स्टॉलमेंट (समान मासिक हप्ता) (EMI) कमी होईल. या घटकाअंतर्गत बांधण्यात येणा-या घरांचा कार्पेट एरिया (चटई क्षेत्र) EWS साठी ३० चौ.मी पर्यंत आणि LIG साठी ६० चौ.मी पर्यंत असले पाहिजे. याचा अर्थ असा की जर चटई क्षेत्रांची संबंधित मर्यादा ओलांडली तर या घटकांतर्गत असलेल्या लाभांचा फायदा घेण्यासाठी लाभार्थी पात्र ठरणार नाहीत. या योजने अंतर्गत EWS / LIG गटातील लाभार्थींपैकी सफाई कामगार, महिला (विधवांना विशेष प्राधान्य), अनुसूचित जाती/अनुसूचित जमाती/इतर मागासवर्गीय, अल्पसंख्याक, विकलांग आणि ट्रान्सजेंडर व्यक्ति यांना प्राधान्य दिले जाईल.

भागीदारी माध्यमातून स्वस्त परवडणारी घरे

- हे अभियान राज्ये/केंद्रशासित प्रदेश/शहरे यांच्या विविध भागीदारी अंतर्गत EWS खालील बांधलेल्या प्रत्येक घरास १.५ लाख रूपये आर्थिक मदत प्रदान करेल. परवडणा-या गृहनिर्माण प्रकल्पामधे (EWS, LIG आणि HIG इत्यादी) वेगवेगळ्या श्रेणींसाठी मिश्रप्रकारची घरे असू शकतात. परंतु प्रकल्पातील किमान ३५% घरे ही EWS

श्रेणीसाठी असतील आणि एका प्रोजेक्टमधे किमान २५० घरे असल्यास हे प्रकल्प केंद्रीय आर्थिक मदत मिळवण्यासाठी पात्र असतील.

लाभार्थीच्या पुढाकाराने खाजगी घर बांधणीसाठी अनुदान

- जर EWS गटातील कुटुंबे या अभियानातील इतर कुठल्याही घटकाअंतर्गत लाभ घेऊ शकत नसतील तर या गटाखालील अनुदान EWS कुटुंबांना नवीन घरे बांधण्यासाठी किंवा त्यांच्या सध्याच्या घरात सुधारणा करण्यासाठी व्यक्तिगतरित्या देण्यात येईल. अशी कुटुंबे रूपये १.५ लाखापर्यंत केंद्रीय मदतीचा लाभ घेऊ शकतात आणि HFA PoA मधे सहभागी असतील. अस्तित्वात असलेल्या घरापेक्षा किमान ९.० चौ.मी. अतिरिक्त चटई क्षेत्र, 'लाभार्थीच्या पुढाकाराने बांधकाम' या अभियानाअंतर्गत केंद्रीय मदतीस पात्र असावे लागेल. या घटकाअंतर्गत सहाय्य घेऊ इच्छिणारा लाभार्थी आपल्या उपलब्ध जमिनीच्या मालकीच्या दस्ताऐवजांसह नागरी स्थानिक संस्थांकडे (ULBs) अर्ज करतील. असे लाभार्थी झोपडपट्टीत किंवा झोपडपट्टी बाहेर रहात असतील. पुनर्विकास न झालेल्या झोपडपट्टीत राहणारे लाभार्थी, जर त्यांचे घर कच्चे किंवा अर्धवट पक्क्या बांधकामाचे असेल तर या घटका अंतर्गत येऊ शकतात. प्रकल्पासाठी उपलब्ध झालेली केंद्रीय मदत राज्ये/केंद्रशासित प्रदेश यांच्या शिफारशीनुसार, राज्य/केंद्रशासित प्रदेश यांच्या माध्यमातून लाभार्थीच्या बँक खात्यात जमा होईल.

१४) घनकचरा व्यवस्थापन

- नागरी घनकचरा व्यवस्थापनांतर्गत कचरा निर्मितीच्या जागीच वेगवेगळा करून गोळा करणे, साठविणे, वाहतूक, प्रक्रिया करणे व उर्वरित कचऱ्याची शास्त्रशुद्ध विल्हेवाट लावणे या बाबींचा समावेश आहे. महानगरपालिका/नगरपालिका यासंबंधी घनकचरा व्यवस्थापनासाठी शहराचा सविस्तर प्रकल्प अहवाल (DPR) तयार करणार आहेत. सविस्तर प्रकल्प अहवाल तयार करण्यासाठी येणाऱ्या खर्चाच्या 100 टक्के अनुदान केंद्र शासन देणार आहे. हे अनुदान राष्ट्रीय सल्लागार आणि आढावा समितीने (NARC) ठरवून दिलेल्या नियमानुसार युनिट खर्चावर आधारित असणार आहे.

१५) श्रमसाफल्य योजना

- ज्या सफाई कामगारांची सेवा २५ वर्षे किंवा त्याहून अधिक झाली आहे, अशा सफाई कामगारानां सेवानिवृत्तीच्या वेळी, किंवा सफाई कामगारांचा सेवेत असताना मृत्यू झाल्यास अशा सफाई कामगारांच्या पात्र वारसास महानगरपालिका / नगरपालिकेकडून मालकी हक्काने २६९ चौ.फु. चटई क्षेत्राची मोफत सदनिका मोफत.

१६) रमाई आवास योजना

- वार्षीक उत्पन्न रु. 3.00 लक्ष पर्यंत असलेल्या लाभार्थ्यांना घरकुल बांधकामासाठी रु. २.५० लक्ष अनुदान अनुज्ञेय.

१७) १४ वा वित्त आयोग

१) घनकच-याचे संकलन, वाहतुक व त्यावरील प्रक्रीया

२) शौचालये

३) नागरी वनीकरण

वरील नमुद कामांवर प्राप्त अनुदाना पैकी 50 % निधी खर्च करणे बंधनकारक आहे. उर्वरित ५० % रक्कम खर्च करताना प्राधान्यक्रम खालीलप्रमाणेः

१) कर्जाची परतफेड करण्यासाठी होणारा खर्च

२) केंद्र व राज्य योजनांतर्गत मंजूर पायाभूत सुविधा प्रकल्पावरील लोकवर्गणी (प्रशासकीय मान्यता देण्याचे मुख्याधिकारी यांना आहेत)

३) नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडील पाणीपट्टी व वीज बिले (दंड सोडून) भरण्याचा खर्च.

१८) १५ वा वित्त आयोग

१) पाणी पुरवठा व्यवस्थापनात सुधारणा (सांडपाणी मल:निस्सारणासह)

२) प्रभावी घनकचरा व्यवस्थापन

३) वरील कामांवर प्रत्येकी 50 % निधी खर्च करावा

४) कोणताही एक घटक पुर्ण झाला असेल तर इतर कामावर वापरता येईल. Million Plus Cities गटातील उपरोक्त अनुदानातून घेण्यात येणाऱ्या कामांच्या प्रस्तावांना प्रशासकीय मंजूरी देण्याचे अधिकार "अ" वर्ग नगर परिषदेच्या

बाबतीत रु. 30 लाख, "ब" नगरपरिषदेच्या बाबतीत रु. 20 लाख "क" नगरपरिषदेच्या / नगरपंचायतीच्या बाबतीत रु.10 लाख या मर्यादेत संबंधित नगरपरिषद / नगरपंचायतींच्या मुख्याधिका-यांना असतील.

१९) राज्य सरोवर संवर्धन योजना

१) केंद्र शासन वेळोवेळी राष्ट्रीय तलाव संवर्धन योजनेसाठी जे निकष निश्चित करेल ते सर्व संबंधितांना कळविण्यात येतील. तसेच संकेतस्थळावरही उपलब्ध असतील (http://envis.maharashtra.gov.in). सर्वसाधारणतः तेच निकष राज्यस्तरावरील तलाव संवर्धन योजनेसाठी असतील. राज्यातील अवर्षण प्रवण क्षेत्र, तलावाचे भौगोलिक स्थान पर्यावरणीय दृष्टया तलाव संवर्धनाची निकड व स्थानिक यंत्रणेचा सहभाग लक्षात घेता सुकाणू समितीच्या निर्णयानुसार तलाव संवर्धनाचे प्रस्ताव राष्ट्रीय स्तरावर मान्यतेसाठी पाठविण्यात येतील वा निधीच्या उपलब्धतेनुसार राज्य स्तरावरील योजनेत समाविष्ट करण्यात येतील.

२) तलाव संवर्धन योजनेत तलावाचा समावेश करताना प्रामुख्याने पुढील बाबींचा विचार करण्यात येईल...

i) तलावाचे क्षेत्र व खोली

ii) तलावातील एकूण सरासरी पाण्याची उपलब्धता

iii) लाभक्षेत्राचा तलावावर होणारा परिणाम (जसे तलावाच्या जवळील लोकसंख्या, औद्योगिक आस्थापना, शेत जमीन, वनस्पती, झाडे, पक्षी इ.)

iv) तलावाच्या पाण्याची प्रदुषण पातळी (मान्यताप्राप्त प्रयोगशाळा / यंत्रणेमार्फत मोजणी केलेले च्H TSS, BOD, COD, Nitrogen, Phosphorous इत्यादी घटकांचे पाण्यातील प्रमाण, पाणवनस्पतींनी व्याप्त क्षेत्र याबाबतचे अलीकडील महिन्यातील मापने.) तसेच असल्यास

v) तलावातील पाण्याचे नियोजन व व्यवस्थापनाबाबत सविस्तर माहिती तलावाचे भौगोलिक स्थान (क्षेत्राची एकूण लोकसंख्या, हवामान, पर्जन्यमान इ.)

vi) तलावाच्या लाभक्षेत्रातील सद्यस्थितीतील वा संभाव्य घातक घटक (जसे गाळ भरणे, शेतीतील किटकनाशक व खते, परिसरातील सांडपाणी तलावात जाणे, नागरी तलावात फेकणे इत्यादी.) घनकचरा

vii) तलावाची मालकी व पाण्याचे स्त्रोत

viii) स्थानिक स्वराज्य संस्थेव्दारे / यंत्रणेद्वारे तलाव संवर्धनार्थ प्रस्तावित कामे व सक्रिय सहभागाची तयारी जसे

   i) तलावाच्या पाण्याच्या शुध्दीकरणासाठी प्रक्रिया वा उपाययोजना

   ii) तलावाच्या काठाचे / बांधाचे मजबुतीकरण

   iii) तलावक्षेत्रास कुंपण वा संरक्षण उपाययोजना

   iv) लाभक्षेत्रातील लोकसंख्येस आवश्यकतेनुसार सार्वजनिक सुविधा पुरविणे

   v) तलावाच्या लाभक्षेत्रातील वा त्या नजीकच्या क्षेत्रातील सांडपाणी व्यवस्थापन

   vi) सुशोभीकरण

   vii) जनजागृती

   viii) प्रकल्प राबविण्यासाठी आवश्यक ती तांत्रिक व तंज्ञाची उपलब्धता

- तलाव निवडण्याचे जे निकष उक्त परिच्छेदात नमूद आहे, त्यानुसार संबंधित यंत्रणा तपशिलवार प्राथमिक प्रस्ताव दर करेल. प्रस्तावाची छाननी पर्यावरण विभागामार्फत करण्यात येऊन आवश्यक तो अतिरिक्त तपशिल संबंधितांकडून प्राप्त करण्यात येईल. निधी उपलब्धता, प्रस्तावित कामे, स्थानिक यंत्रणेचा खर्च हिस्सा यानुसार तपशिलवार प्रकल्प अहवाल (DPR) तयार करण्याबाबत पर्यावरण विभाग संबंधितांना सूचित करेल. स्थानिक यंत्रणेने या कामी प्रशासकीय प्रमुखाच्या अध्यक्षतेखाली प्रकल्प अंमलबजावणी समिती स्थापन करणे आवश्यक आहे. या समितीत प्रकल्पातील कामांशी संबंधित सर्व विभाग प्रमुखांचा समावेश असावा. आवश्यकतेनुसार पाणी पुरवठा, पर्यावरण व्यवस्थापन वा तलाव संवर्धन संबंधित क्षेत्रातील तज्ञांचा संस्थेचा या समितीत समावेश करण्यात यावा. ही समिती DPR तयार करण्यासाठी शासकीय संस्था प्राधिकरण / मंडळ वा अशासकीय तज्ञ संस्थेची / सल्लागाराची विहीत पध्दतीने निवड करेल. या संस्थेत आवश्यक तांत्रिक व तज्ञ मनुष्यबळ असणे गरजेचे आहे. DPR मध्ये नमूद खर्चाचे अंदाज हे जिल्हा अधिसूची दरावर (DSR) आधारभूत असतील.

२०) पर्यटन स्थळ योजना

अ वर्ग पर्यटन स्थळ - केंद्र शासन

ब वर्ग पर्यटन स्थळ- राज्य शासन

क वर्ग पर्यटन स्थळ- जिल्हा नियोजन समित्या

१) महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ हे राज्याच्या पर्यटन विकासाचा बृहत आराखडा तयार करील. हा आराखडा म्हणजे प्रादेशिक पर्यटन विकास योजनेतंर्गत पूर्ण झालेले, सुरु असलेले प्रकल्प, केंद्र शासन सहाय्यित पर्यटन प्रकल्प आणि महत्त्वाचे खाजगी पर्यटन प्रकल्प यांचा समग्र आढावा घेऊन राज्यात कोणकोणत्या ठिकाणी पर्यटन प्रकल्प उभे करण्यास वाव आहे, अशा ठिकाणांची जिल्हानिहाय व स्थळनिहाय यादी तयार करील. या यादीत पर्यटन विकासाच्या दृष्टीने कोणकोणती कामे (उदा. रिसॉर्टस, पर्यटन स्थळाकडे जाणारे जोड रस्ते, उद्याने, वस्तुसंग्रहालय, विक्री केंद्र, क्रीडा-सुविधा, रेस्टॉरंट बांधकाम, स्वच्छतागृहे, दिशादर्शक फलक, वाहनतळ, संरक्षक भिंत, पर्यटकांसाठी पाणी पुरवठा, विद्युतीकरण अन्य सोयी सुविधा) घेणे आवश्यक आहे, यांचा समावेश असेल. ही यादी महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ तयार करील. राज्य शासन या आराखड्याला मंजुरी देईल.

२) या आराखड्यातील यादीपैकी कोणती कामे केंद्र शासनाच्या अर्थसहाय्याने, कोणती कामे राज्य शासनाच्या प्रादेशिक पर्यटन विकास योजनेमधून करण्यात यावी, याबाबत राज्य शासन निर्णय घेईल. जिल्हा नियोजन व विकास मंडळाने बृहत आराखड्यातील कामांचा प्राधान्यक्रम ठरवावा.

३) हा आराखडा सर्व जिल्हाधिकाऱ्यांना पाठविण्यात येईल. केवळ या आराखड्याच्या चौकोटीत बसणाऱ्या पर्यटन स्थळ विकास कामासाठी प्रादेशिक पर्यटन विकास योजनेतून निधी देण्यात येईल. जिल्हाधिकाऱ्यांनी प्रादेशिक पर्यटन विकास योजनेसाठी तपशीलवार प्रकल्प अहवाल पाठविताना खालील गोष्टी सादर कराव्यात.

i) पर्यटन स्थळाचे नाव.

ii) या पर्यटनस्थळी / प्रस्तावित प्रकल्पाचे / कामाचे नाव -

iii) पर्यटन स्थळाची वैशिष्ट्ये

iv) बृहत आराखड्यात या स्थळाचा / कामाचा समावेश आहे काय,

v) या स्थळाला भेट देण्याऱ्या पर्यटकांची संख्या (वार्षिक संख्या तसेच जानेवारी ते डिसेबर अशो महिनानिहाय)

vi) प्रस्तावित विकास कामांची बाबवार यादी आणि अपेक्षित खर्चाची रक्कम

vii) या खर्चापैकी शासनाकडून अपेक्षित निधी व उर्वरित निधींचा स्रोत

viii) अंमलबजावणी यंत्रणा

ix) या विकास कामांकरिता जमीन उपलब्ध असल्याबाबत व ती मिळण्याची हमी तसेच अन्य आवश्यक परवानग्या असल्याचे हमीपत्र

x) ही विकास कामे केल्यानंतर पर्यटकांच्या संख्येत होणारी अपेक्षित वाढ (वार्षिक संख्या आणि जानेवारी ते डिसेंबर अशी महिनावार)

xi) विकास कामे पूर्ण केल्यानंतर उभारण्यात आलेल्या संरचनात्मक सोयींची मालकी हक्क कोणाकडे असणार आहे, या सोयी उपयोगात आणणे, त्याची देखभाल करणे / चालविणे (Operation and Maintenance) कोण व कसा करणार आहे, यांची महसुली रचनेसह (रेव्हेन्यू मॉडेल) माहिती.

xii) ही विकास कामे BOT तत्त्वावर उभारली जाऊ शकतात का, किंवा शासनाच्या खर्चाने ती उभारल्यानंतर PPP तत्त्वावर चालवली जाऊ शकतात का, याबाबत खातरजमा केली आहे काय, याची माहिती.

२१) तिर्थक्षेत्र योजना

१) ग्राम विकास विभाग, नगर विकास विभाग व पर्यटन विभागाच्या शासन निर्णयान्वये तीर्थक्षेत्र / पर्यटन स्थळांची केलेली वर्गवारी (अ, ब व क), अंमलबजावणीची कार्यपद्धती कायम आहे.

२) जिल्हा वार्षिक योजनेंतर्गत तीर्थक्षेत्र / पर्यटन स्थळांबाबत सद्यस्थितीबाबत जी कार्यवाही करण्यातयेते, तीही कायम आहे.

३) तीर्थक्षेत्र / पर्यटन स्थळ विकसीत करण्यासाठी शासनाच्या मान्यतेनंतरच व शासनाच्या सुचनांप्रमाणे क्षेत्रिय कार्यालयांनी आराखडा तयार करावयाचा आहे.

४) सदर शासन निर्णयानुसार अभिप्रेत असलेला तीर्थक्षेत्र/पर्यटनस्थळ / परिसर विकास म्हणजे शहराचा परिसर विकास नव्हे. सबब, तीर्थक्षेत्राच्या २०० मीटर परिसरातच तीर्थक्षेत्रासाठी अत्यावश्यक अशा सुविधांविषयक कामांचाच समावेश आराखड्यामध्ये असावा.

५) वरीलप्रमाणे आराखड्यांतर्गत आवश्यक सुविधाविषयक कामांच्या तीर्थक्षेत्र / पर्यटनस्थळ / परीसर विकास आराखड्याची कमाल किंमत मर्यादा रु.२५.०० कोटी करण्यात यावी.

६) विकास आराखड्यामध्ये ज्या कामांचा समावेश शासनाकडून कार्यान्वित असलेल्या चालू योजनेमधून करणे शक्य आहे, अशा कामांसाठी त्या त्या प्रशासकीय विभागाच्या चालू योजनेमधून निधी उपलब्ध करून कामांचे कार्यान्वयन देखील त्या त्या विभागामार्फत / संबंधित कार्यान्वयीन यंत्रणेमार्फत करण्यात यावे.

२२) दीनदयाळ अंत्योदय योजना- राष्ट्रीय नागरी उपजीवीका अभियान (DAY NULM)

केंद्र व राज्य शासनामार्फत 75: 25 निधी अनुदान उपलब्ध होत आहे.

१) सामाजिक अभिसरण व संस्थात्मक बांधणी (Social Mobilization and institutional Development)

२) कौशल्य प्रशिक्षणाद्वारे रोजगार उपलब्धता (Employment through skill training and placement)

३) क्षमता बांधणी व प्रशिक्षण (Capacity building and training)

४) स्वयंरोजगार कार्यक्रम (Self employment programme)

५) फेरीवाल्यांना सहाय्य (Support to urban street vendors)

६) शहरी बेघरांसाठी निवारा (Scheme of shelter for urban homeless)

-*-*-*-*-

अनधिकृत बांधकामावरील कार्यवाही - प्रत्यक्ष

श्री.अमर अशोक गडगे
सहाय्यक नगर रचनाकार, श्रेणी १ (राजपत्रित), कुळगांव बदलापूर नगरपरिषद, कुळगांव

<u>प्रस्तावना -</u>

सर्वप्रथम याठिकाणी मी सांगू इच्छितो की, मी लेखक नाही पण माझे परिविक्षाधीन कालावधी संपुष्टात आणण्यासाठी मला अनधिकृत बांधकामावरील कार्यवाही करताना प्रत्यक्ष आलेले अनुभव याबद्दल लेख स्वरुपात मी माझे वैयक्तिक मत मांडत आहे. अनधिकृत बांधकामे ही कधीही न सुटणारी समस्या आहे. आतापर्यंत अनधिकृत बांधकामांना जेव्हा जेव्हा आळा घालण्याचा प्रयत्न झाला तेव्हा तेव्हा ते प्रमाण कमी झाले असे कुठेच दिसून आले नाही. उलटपक्षी ते वाढलेले दिसून येते. अनधिकृत बांधकाम ही गंभीर समस्या आहे. त्याबद्दल मला आलेले काही अनुभव मी सांगू इच्छीतो, ते खालीलप्रमाणे आहेत.

<u>कार्यवाही - प्रत्यक्ष अनुभव -</u>

काही शहरात नव्याने नगरपंचायत अस्तित्वात आल्या आहेत. याआधी तेथे ग्रामपंचायत होती. त्याठिकाणी बांधकाम परवानगी प्रकरणांची तांत्रीक छाननी न करता व नगर रचना विभागाचे अभिप्राय न घेता मा.संरपंचांनी विकास परवानगी दिलेली आहे व त्यानुसार तेथे बांधकामे करण्यात आलेली आहेत. आता सदर बांधकामांवर तक्रारी आल्यास, प्राप्त तक्रारींच्या अनुषंगाने सदर बांधकामास नोटीस बजावल्यास, खुलासापर सदर परवानगी सादर केली जाते. तसेच काही प्रकरणांत सदरची व्यक्ती नगरपरिषदविरुध्द/ नगरपंचायतीविरुध्द मा.न्यायालयात जाऊन न्यायालयातून स्थगिती (Stay) आणते. त्यामुळे सदरचे प्रकरण न्यायप्रविष्ठ होते व प्रकरणी मा.न्यायालयाचे आदेश होईस्तोवर पुढील कार्यवाही करता येत नाही. तसेच काही प्रकरणांत नगरपरिषद/ नगरपंचायत कार्यालयात पुरेसे तांत्रीक मनुष्यबळ नसल्याने सहाय्यक संचालक, नगर रचना यांचेकडून बांधकाम नकाशांची शिफारस घेवून नगरपंचायतीकडून बांधकांम परवानगी घेतली जाते व प्रत्यक्ष जागेवर जास्तीचे अनधिकृत बांधकाम केले जाते व नगरपंचायतीकडूनच मंजूर नकाशाव्यतिरीक्त इतर अधीकचे बांधकाम करुन त्यास बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला घेणेत येतो. काही भागात शेतघर, घरदुरुस्तीच्या नावावर परवानगी मागीतली जाते व त्या आधारे जागेवर पक्क्या स्वरुपाचे बांधकाम केले जाते. तसेच मंजूर नकाशात बेसमेंट व तळमजल्यावर स्टिल्ट/ पार्कींग दाखवून मंजूरी घेण्यात येते. परंतु बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला घेतल्यावर त्यामध्ये रहिवास व वाणीज्य वापराकरीता सदनिका/ दुकाने यांची अनधिकृतपणे विक्री केली जाते. थोडक्यात ग्रामीण भागात लोकांमध्ये बांधकाम परवानगी प्रक्रीयेबद्दल अज्ञान दिसून येते. लोकांना बांधकाम परवानगी कशी व कुठून घ्यायची, तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे अनुसार अनधिकृत बांधकामाबाबत कठोर कार्यवाही बाबत माहिती नाही.

तसेच काही ठिकाणी बांधकाम तोडायला गेल्यावर स्थानिक लोकप्रतिनिधी, नगरसेवक यांच्यामार्फत हस्तक्षेप केला जातो. तर अशा काही प्रकरणांत कार्यवाहीकामी कर्तव्य बजावताना नगरपरिषदेच्या कर्मचाऱ्याला मारहाण व शिविगाळ केली जाते. त्यामुळे अशा अनधिकृत बांधकामांना आळा घालायचा असेल तर नगरसेवकांच्या बैठका घेवून प्रबोधन करायला पाहीजे की, म्युनिसिपल ऍ़क्टप्रमाणे नगरसेवकाने बांधकाम केले अथवा तसे करण्यास प्रवृत्त केले तर त्यास पदावरुन निलंबित करण्यात येते. यासंदर्भात लोकांमध्ये अनधिकृत बांधकामाविरुध्द जागृकता (Awareness) आणण्यास्तव विविध स्तरातून जसे की, उचित नियमांबाबत बॅनरबाजी करुन, वृत्तपत्रात जाहिरातीद्वारे, विविध अभियात राबवून तसेच रोड शो व विविध योजना राबवून नागरीकांमध्ये जागृकता निर्माण करणे गरजेचे आहे. याकामी नागरीकांनी पुढाकार घेणे देखील गरजेचे आहे. अशामुळे नक्कीच काहीअंशी फरक पडलेला दिसेल. यासर्व गोष्टी बोलायला व ऐकायला बऱ्या वाटतात. परंतु, सर्व बाबी ऐकुन घेण्याची मानसिकता दिसून येत नाही, तसेच सदर गोष्टी अंमलात याव्या असे कोणाला वाटत नाही, ही सद्यस्थिती आहे. त्यामुळे या गोष्टीवर सामाजिक स्तरावर विचार होणे अपेक्षित आहे.

तसेच नगरपालिका / नगरपरिषद हद्दीमध्ये, राज्य सरकारच्या जागेवर जी अतिक्रमण करुन केलेली बांधकामे उभी आहेत त्यांच्यावरही कारवाई व्हायला हवी. नगरपालिका आपल्या हद्दीतील अनधिकृत बांधकामावर कार्यवाही करते. पण काही वेळेस इतर संस्था ही जबाबदारी पार पाडताना दिसून येत नाही. त्याचे खापर नेहमी नगरपालिकेच्या माथी मारले जाते. त्यामुळे ही अनधिकृत बांधकामे वर्षानुवर्षे तशीच राहतात व त्यावर कार्यवाही केली जात नाही. शासनस्तरावर चर्चा होणे अपेक्षित असून त्याबाबत योग्य तो ठोस विनियम लागू होणे गरजेचे आहे. तसेच जी बांधकामे विनापरवानगी झालेली आहेत, त्यांना गुंठेवारी कायद्यांतर्गत २०११ सालापर्यंत

नियमित करण्याची मुभा होती, त्यास आता दि.३१ डिसेंबर २०२० पर्यंत झालेल्या अनधिकृत बांधकामांना नियमित करण्याबाबत मुदतवाढ देण्यात आलेली आहे. त्यामुळे अनधिकृत बांधकामांवर होणारी कार्यवाही मंदावली आहे व सदर कालावधीत विनापरवानगी केलेल्या बांधकामांना संरक्षण मिळाले. त्यामुळे अशा अनधिकृत बांधकामांवर कार्यवाही केली जाणार नाही, असा नागरीकांमध्ये अनधिकृत बांधकामांवर होणाऱ्या कार्यवाहीबाबत चुकीचा समज निर्माण होत आहे.

शहरात जमीनीचे आणि फ्लॅटचे भाव गगनाला भिडल्याने घर खरेदी करणे हे सर्वसामान्य मध्यमवर्गीयांच्या आवाक्याच्या बाहेर आहे. त्यामुळे नाईलाजाने अनेकांना कमी दरात मिळणाऱ्या बेकायदा बांधकामांचा आसरा घ्यावा लागतो. कमी दराच्या घरांची वाढती मागणीसुद्धा बेकायदा बांधकामे वाढण्याची प्रमुख कारणे आहेत. त्यामुळे नेमका दोष कोणाला द्यायचा, सर्वसामान्य नागरीक, बिल्डरला, पालिका प्रशासनाला की राज्य सरकारला असा प्रश्न उपस्थित होतो. त्यामुळे सर्वसामान्यांना परवडतील अशी स्वस्तातील कमी दरातील घरे उपलब्ध करुन देणे हाच बेकायदा बांधकामावरील खरा उपाय ठरणार आहे. त्यामुळे परवडणारी घरे (Affordable Housing) देण्याची गरज आहे. जसे की, EWS & LIG, PMAY या योजनांतर्गत घरे उपलब्ध करुन दिली पाहीजेत. परंतु या योजनांची प्रक्रीया किचकट आहे. त्यासाठी वेगवेगळ्या कार्यालयात जाणे, इतर नाहरकत दाखले, बँक खात्याबद्दल कागदपत्रे, नागरीकत्व दाखले, उज्वला गॅसचे खाते अशी इतर कागदपत्रांची सूची समजणे व ती जमा करणे अवघड जाते. तसेच ही प्रक्रीया ऑनलाईन असल्यामुळे गोरगरीबांना त्यासाठी तेवढी संगणकीय यंत्रणा हाताळणेकरीता अथवा त्याबाबत इतर सुविधा पुरविणाऱ्या कार्यालयात फेऱ्या मारणे जमत नाही व त्याकरीता वेळ देता येत नाही. त्यामुळे वेळेत पूर्ण न झाल्यामुळे ती प्रक्रीया अपूर्ण राहते व योजनेचा लाभ घेता येत नाही. त्यामुळे त्याचा फायदा दलाल व इतर एजंट लोक घेतात. त्यामुळे सदरची प्रक्रीया जटील नसावी. ती सोपी व नागरीकांना सहज हाताळण्यायोग्य असावी.

तसेच आता एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीत Low Risk व Moderate Risk मध्ये १५० चौ.मी. ते ३०० चौ.मी. पर्यंत घरांना, त्याबाबतचे आवश्यक शुल्क भरणा केल्याची पावती हीच बांधकाम परवानगी ग्राह्य धरली जाते. त्यामुळे घर बांधणेकरीता बँकेकडे कर्ज घेण्यासाठी गेल्यावर सदर मॅनेजर किंवा कर्ज पुरवठा करणाऱ्या संस्था यांना सही शिक्क्यानिशी प्लॅन व परवानगी मागितली जाते. Low Risk मध्ये तशी परवानगी मिळत नसल्याने मंजूर प्लॅनअभावी कर्ज मंजूर होत नाही. तसेच याबाबत येणारे विकास शुल्क जास्तीचे असल्याने ते परवडणारे नसते. त्यामुळे नागरीक बऱ्याचवेळा परवानगी घेणेबाबत विचार करत नाही व अनधिकृत बांधकाम करण्यावर भर देतात. त्यामुळे शासनाने प्रशासनाने या सर्व गोष्टींवर सकारात्मकपणे विचार करुन काही प्रभावीपणे उपाययोजना करणे आवश्यक आहे असे वाटते.

अनधिकृत बांधकामावरील कार्यवाहीची प्रमाणित कार्यपध्दती

सर्वप्रथम नगरपालिका, नगरपरिषदे हद्दीतील अनधिकृत बांधकामांबद्दल तक्रार प्राप्त झाल्यास प्रत्यक्ष जागेवर स्थळनिरीक्षण करुन मंजूर नकाशाव्यतिरीक्त अधिकचे बांधकाम अथवा विनापरवानगी केलेल्या बांधकामाबद्दल बांधकामधारकास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ५२ ते ५५ व महाराष्ट्र नगरपरिषद, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५ चे कलम १८९/८ (चार) अन्वये नोटीस देणे.

काही प्रकरणी अनधिकृत बांधकाम धारकास नोटीस बजावल्यानंतर संबंधीत अनधिकृत बांधकाम धारकाने सदर बांधकाम नियमित करण्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील कलम ५३ (३) च्या तरतुदीनुसार अनुसरुन महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील कलम ४४ अन्वये अर्ज केल्यास कलम ४५ अन्वये कार्यवाही करण्यात येते.

प्रथम नोटीस दिल्यानंतर सदर बांधकामधारकाने सदर नोटीसीबाबत खुलासा न करता अनधिकृतपणे बांधकाम सुरु ठेवल्यास त्यावर निष्कासनाची कार्यवाही करता येते. निष्कासनाची कार्यवाही करणेकरीता नगरपरिषदेतर्फे पोलीस बंदोबस्ताची व्यवस्था करुन नगरपरिषदेच्या प्रत्येक विभागाची कामाची विभागणी केली जाते व साधनसामुग्रीची व्यवस्था करुन निष्कासनाची कार्यवाही केली जाते.

-*-*-*-*-

अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास नियमितीकरण करतांना ठरविण्याची कार्यपद्धती

जीवन प्र. आढाव,
सहायक नगर रचनाकार, सहायक संचालक नगर रचना, शाखा - बुलढाणा

महाराष्ट्र राज्यातील कोणत्याही नागरिकाला बांधकाम करावयाचे असेल किंवा भूखंड खरेदी करावयाचा असेल तर त्यासाठी सबंधित नियोजन प्राधिकरणाची रीतसर परवानगी घेणे कायद्याद्वारे बंधनकारक आहे. अशी परवानगी देतांना सबंधित नियोजन प्राधिकरणाद्वारे अनेक गोष्टी व कागदपत्रांची शहानिशा केली जाते, व तद्नंतर सर्व नियमांचे पालन करणेच्या अटींवर बांधकाम व भूखंड अभिन्यासास रीतसर परवानगी दिली जाते. नागरिक, विकासक यांनी मंजूर नकाशाप्रमाणे व विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीशी सुसंगत बांधकाम/ अभिन्यास व प्रचलित नियम आणि अटी यांची पूर्तता केली असल्याची खात्री केल्यावरच पूर्णत्वाचा दाखला व भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येते.

परंतु कोणतेही नियम न पाळता, नियोजन प्राधिकरणाची कुठलीही रीतसर परवानगी न घेता, संपूर्णपणे बेकायदा बांधकाम व भूखंडाचे अभिन्यास तयार केले जातात. कायदेशीर रीतसर परवानगी करिताची प्रक्रिया अधिक खर्चीक, दीर्घकालीन व गुंतागुंतीची असल्याचे अनेक विकासक, प्रॉपर्टी अजेंट्स नागरीकांना भासवतात, त्यामुळे बेकायदेशीर बांधकाम व बेकायदेशीर अभिन्यासाचे प्रमाण वाढत आहे.

सदर बेकायदेशीर बांधकामे/अभिन्यास यामुळे शासनाच्या वतीने नियोजन प्राधिकरणाद्वारे नागरी भागांचा सुनियोजित विकास तसेच नागरी सोयी सुविधा पुरविण्यात अनेकदा अडचणी निर्माण होतात, व त्यामुळे उक्त जागेत राहणारे नागरिक आवश्यक सोयी सुविधांपासून वंचित राहतात व परिणामी सामाजिक स्वास्थ्य बिघडते.

त्यामुळे आतापर्यंत झालेली अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास यांचे नियमितीकरण करणे आवश्यक ठरते. भविष्यात अशाप्रकारचा अनधिकृत विकास होणार नाही याबाबतची खबरदारी घेणे गरजेचे ठरते व अशी बांधकामे/अभिन्यास भविष्यातील नियोजनाच्या दृष्टीने नियमित करतांना प्रमाणबद्ध कार्यपद्धतीचा अवलंब करण्याची आवश्यकता आहे.

<u>अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास कशाला म्हणावे ?</u>

राज्यातील नागरी भागात नागरिक, विकासक यांचेकडून नियोजन प्राधिकरणामार्फत आवश्यक परवानग्या प्राप्त न करता बांधकाम व अभिन्यासाची आखणी करून भूखंड निर्माण केले जातात. अशाप्रकारची बांधकामे व अभिन्यास तयार करतांना शासनाने वेळोवेळी तयार केलेले नियम, मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या तरतुदी यांना बगल दिले जाते. अशाप्रकारे अधिकृत नियमांशी विसंगत केलेली बांधकामे व आखणी केलेल्या अभिन्यासास **'अनधिकृत'** बांधकामे/अभिन्यास संबोधण्यात येते. उदाहरणार्थ कुठल्याही इमारतीचे बांधकाम करतांना सदर बांधकामाकरिता नियमांनुसार ठरवून दिलेले चटई क्षेत्र निर्देशांक असतो. परंतु त्यापेक्षा अधिकचे बांधकाम केले जाते, तसेच सदर बांधकामासाठी आवश्यक सामासिक अंतरे न सोडता त्यामध्ये बांधकाम केले जाते. या व मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या इतर तरतुदीशी विसंगत बांधकामे केले जातात.

अभिन्यासाच्या बाबतीत, मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार अभिन्यासात प्रस्तावित करावयाच्या खुल्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ, आवश्यक क्षेत्रापेक्षा कमी प्रस्तावित केले जाते. तसेच अभिन्यासातील अंतर्गत रस्त्यांची संरचना नियमावलीनुसार, आवश्यक लांबी रुंदीच्या प्रमाणात प्रस्तावित केलेली नसते. तसेच नियमावलीच्या इतर तरतुदीशी विसंगत भूखंडाची आखणी केलेली असते.

<u>अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास का निर्माण होतात ?</u>

1. वाढत्या नागरिकीकरणामुळे भूखंडाच्या दरांमध्ये झपाट्याने वाढ होत आहे, तसेच कायद्याच्या अपुऱ्या माहितीमुळे अनेक नागरिक स्वस्त दरांमध्ये मिळणाऱ्या अनधिकृत अभिन्यासातील भूखंड विक्री करतात.त्यामुळे अनधिकृत अभिन्यास निर्माण होतात.

2. जमीन मालक बांधकाम करतांना विकास शुल्क तसेच बांधकाम परवानगीकरिता लागणारे इतर शुल्क वाचविण्याकरिता तसेच भूखंडाचा पुरेपूर उपयोग बांधकामाकरिता करता यावा याकरिता विनापरवानगी बांधकाम करतात.
3. विकास शुल्क, मोजणी शुल्क, मुद्रांक शुल्क व इतर प्रशासकीय शुल्क भरण्यापासून बचाव करण्याची प्रवृत्ती.
4. नियोजन प्राधिकरणाद्वारे अनेकदा प्रादेशिक योजना/विकास योजना यामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या प्रस्तावांची अंमलबजावणी करतांना विलंब होतो.
5. बांधकाम परवानगी व अभिन्यास रेखांकनाची प्रक्रिया दीर्घकालीन, गुंतागुंतीची व अधिक खर्चीक असल्याच्या अपप्रचार विकासक यांचेकडून केला जातो .
6. शासनाद्वारे तयार केलेल्या नियमांबद्दल नागरिकांमध्ये जनजागृतीचा अभाव, यामुळे नागरिक अनधिकृत विकासास बळी पडतात.
7. जमीन मालक खरेदी केलेल्या जमिनीचा पुरेपूर वापर व जमिनीचा विकास करून अधिक नफा मिळवता यावा ह्या प्रवृत्तीमुळे अनधिकृत विकास केला जातो.

<u>अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास नियमित करणेविषयी कायद्यातील तरतुदी</u>

१) <u>शासन आदेश क्रमांक. टिपीबी 4397/1819/प्र.क्र.201/97/नवि-11 दि.10 नोव्हेंबर 1997</u>

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, 1966 चे कलम 143 नुसार, सदर आदेशान्वये महाराष्ट्र राज्यातील ज्या जिल्ह्याांमध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम,1966 च्या तरतुदीप्रमाणे प्रादेशिक योजना अंमलात आहेत अथवा प्रारूप अवस्थेत आहेत, अशा ठिकाणी झालेली अनधिकृत बांधकामे तडजोड शुल्क (कंपाउंडिंग चार्जेस) आकारून, विकासकर्त्याने केलेला अपराध सामोपचाराने मिटविण्याकरिता प्रादेशिक योजनेमध्ये (महानगपालिका/नगरपालिका हद्दीबाहेर) तडजोड शुल्क आकरण्याविषयी जिल्हाधिकारी यांना मार्गदर्शक तत्वे घालून देण्यात आलेली आहे.

२) <u>शासन निर्णय क्रमांक : टिपीएस- 1814/प्र.क्र.82/14/नियम/नवि-13 दि.07/10/2017</u>

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, 1966 मधील कलम 52 क नुसार अनधिकृत बांधकामे प्रशमन आकार लावून " प्रशमित संरचना" म्हणून घोषित करण्यासाठी अधिनियमाचे कलम 158(1) अन्वये नियम तयार करण्यात आलेले आहेत. सदर नियमामध्ये दिनांक 31 डिसेंबर 2015 रोजी किंवा त्यापूर्वी स्थानिक प्राधिकरणे/नियोजन प्राधिकरणे यांचे कार्यक्षेत्रातील तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, 1966 च्या कलम 113 अन्वये स्थापन करण्यात आलेल्या नवनगर विकास प्राधिकरणांच्या अधिकार क्षेत्रात करण्यात आलेल्या अनधिकृत विकासास प्रशमित संरचना घोषित करण्याबाबत मार्गदर्शक तत्वे ठरवण्यात आलेली आहे.

३) <u>महाराष्ट्र गुंठेवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीवाढ व नियंत्रण) अधिनियम, 2001</u>

सदरचे अधिनियमाअंतर्गत गुंठेवारी विकास नियमित करणेबाबतच्या तरतुदी विहित केलल्या आहेत.

<u>अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास नियमित करतांना करावयाची कार्यपद्धती</u>

शासनाद्वारे वेळोवेळी अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास नियमित करतांना ठरवून दिलेल्या कार्यपद्धती व्यतिरिक्त इतर बाबींबाबत उपाययोजना करणे आवश्यक आहे.

१. नियोजन प्राधिकरणाद्वारे विकास योजना/प्रादेशिक योजना तयार करतेवेळीच त्यांच्या क्षेत्रात असणऱ्या अनधिकृत बांधकामे/ अभिन्यास यांचे सर्वेक्षण करून त्याचा Database प्रामुख्याने तयार करणे.

२. सदरचा Database तयार झालेनंतर ज्या भागात अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यासाचे क्षेत्रफळनिहाय प्रमाण इतर भागांच्या तुलनेत सर्वाधिक आहे, अशा भागामध्ये लघु अथवा मध्यम स्वरूपाचे Local Area Planning करणे.
३. उर्वरित भागामध्ये शक्य झाल्यास Vertical development द्वारे अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यासच्या जागेवर Rehabilitation सारखे प्रकल्प राबविणे.
४. विकास योजना तयार करतेवेळी Satellite images/Ariel photographs (Remote Sensing) च्या माध्यमातून अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास यांचे आरेखन करणे. यामध्ये शासन आदेश दि.06/05/2016 द्वारे दिलेल्या निर्देशांची अमलबजावणी करणे आवश्यक आहे.
५. विकास योजनेमध्ये अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास Legends द्वारे दर्शविणे. त्याद्वारे विकास योजना सुधारित करतांना नियमित केलेल्या बांधकामे/अभिन्यासाचा आढावा घेणे शक्य होईल.
६. नियोजन प्राधिकरणाद्वारे विकास योजना/प्रादेशिक योजना अंतर्गत झालेल्या अनधिकृत बांधकाम/अभिन्यास नियमित करणेसाठी नागरीकांना प्रोस्ताहित करणे व नियमितीकरणाचे महत्व पटवून देण्यासाठी जनजागृती करणे.
७. नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दीत बांधकामे/अभिन्यास नियमित करतांना प्रचलित नियमास विसंगत केलेले बांधकाम अर्जदार यांचेकडून काढण्यात आले किंवा कसे याबाबत प्रभागनिहाय संबंधित अधिकारी/बीट निरीक्षक यांचा नियमित स्थळ निरीक्षण अहवाल कार्यालय प्रमुख यांचेकडे सादर करणे.
८. अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास नियमितीकरण कायद्यास मुदतवाढ देणेऐवजी Target Based योजना राबविणे.

वरीलप्रमाणे अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास नियमित करतांना अस्तित्वातील प्रचलित नियम व कायदे स्वयंस्पष्ट आहेत. परंतु मा.उच्च न्यायालयाच्या, जनहित याचिका क्र. ८०.२०१३ दि. ०३.११.२०१८ रोजीचे निर्देशामध्ये विकास योजना व विकास नियंत्रण नियमावलीच्या तरतुदींशी विसंगत विकासास प्रशमित संरचना घोषित करण्यात येऊ नये असा उल्लेख आहे. अनधिकृत बांधकामे/अभिन्यास नियमीत करतांना वरील बाबी विचारात घेऊन एकच सर्वसमावेशक व लक्ष्याभिमुख योजना तयार करणे जरूरी आहे.

-*-*-*-*-

झोपडपट्टी सुधारणा व निर्मूलनसंबंधाने प्रोस्ताहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI Incentive) शिवाय इतर उपाय काय असावेत ? पुनः्श्च झोपडपट्टी होऊ नये यासाठी घ्यावयाची खबरदारी.

नरेंद्र प्रकाश गुरचळ.
सहा. नगररचनाकार, नगर विकास विभाग (नवि-११), मंत्रालय, मुंबई.

पार्श्वभूमी:

शासनाने दि. ०८/५/२०१८ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रासाठीच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ ला मंजुरी दिली असून सदर नियमावलीमध्ये विनियम ३३ (१०) मध्ये झोपडपट्टी पुनर्विकासाबाबत तरतुद केली असून शासनाने मंजूर केलेल्या महाराष्ट्र राज्यातील उर्वरित क्षेत्राकरिता लागू असलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० मध्ये विनियम १४.७ मध्ये झोपडपट्टी पुनर्विकासाबाबत तरतुद केली आहे. सदर तरतुदींमध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेला चालना देण्याकरिता मुख्यत्वेकरून प्रोत्साहनात्मक (वाढीव) चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) ची तरतुद करण्यात आली आहे. प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) हा गृहनिर्माण बाजारात लोकप्रिय, विकासकास फायदेशीर, व्यावहारिक असून सामाजिक प्रकल्प (उदा. झो.पु. योजना) राबवण्यासाठी खुल्या गृहनिर्माण बाजारातील खाजगी विकासकांना आकर्षित करण्यासाठीचे परिणामकारक साधन आहे. तसेच झो.पु. योजना राबवतांना स्थानिक स्वराज्य संस्थेस अथवा नियोजन प्राधिकरणास अतिरिक्त आर्थिक खर्चाच्या स्वरूपात विकासकास मोबदला द्यावा लागत नसल्याने बृहन्मुंबईसहित संपूर्ण महाराष्ट्र राज्यात सदर नियमावलीतील तरतुदींप्रमाणे प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) हे माध्यम (टूल) वापरून झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास होत आहे.

सर्वसाधारणपणे, झोपडपट्टीचे अस्तित्व असलेल्या भागात स्थानिक नागरी स्वराज्य संस्थेकडून पुरवल्या जाणाऱ्या पायाभूत सोई-सुविधा जसे की रस्ते, नाली, पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था तसेच सांडपाणी, पर्जन्य जलवाहिनी इत्यादीचे जाळे पूर्णपणे विकसित झालेले नसते. शहराचा नियोजनाच्या दृष्टीने शास्वत विकास होण्याच्या दृष्टीकोनातून झोपडपट्टी पुनर्विकास अधिनियम-१९७१ नुसार अशाझोपडपट्टी असलेल्या झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फ़त झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनेची घोषणा केल्यावर सदर भूखंडावर उक्त नमूद नियमावलीतील तरतुदीप्रमाणे प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI)ची तरतूद लागू होते. सदर भूखंडावर झो.पु. योजना पूर्ण झाल्यावर (Vertical Development) पूर्वी अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांच्या तुलनेत सदनिकांची घनता वाढल्याने पूर्वीच अपर्याप्त व कुमकुवत असलेल्या पायाभूत सोई सुविधांच्या जाळयावर अतिरिक्त ताण निर्माण झाल्याने सदर पायाभूत सोई सुविधांचे जाळे कोलमडण्याची शक्यता असते, तसेच अशा क्षेत्रामध्ये वाढलेल्या लोकसंख्येला पायाभुत सेवासुविधा पुरवण्यासाठी स्थानिक प्राधिकरणांना आर्थिक झळ सोसावी लागते. सबब, प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) मुळे होणारे फायदे व नुकसान यांचा ताळमेळ साधून प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) च्या व्यतिरिक्त इतर काही उपायांबाबतची शक्यता या लेखाद्वारे तपासली गेली आहे.

- **झोपडपट्टी सुधारणा व निर्मूलनसंबंधाने प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI Incentive) शिवाय करता येऊ शकणारे उपाय:**

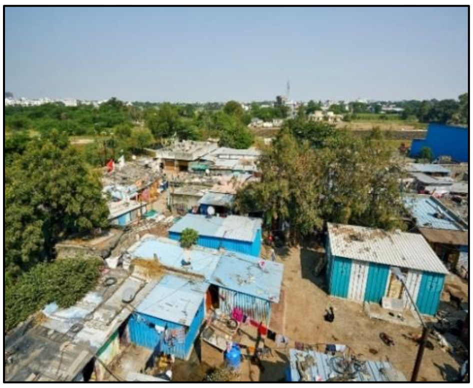
१. **Community Based Development.**

खाजगी विकासकाच्या माध्यमातून झोपडपट्टीचा पुनर्विकास न करता अशासकीय संस्थेच्या (NGO) तसेच सामाजिक प्रकल्प राबवण्यासाठी आंतरराष्ट्रीय स्तरावर कार्यरत असणाऱ्या संस्था तसेच त्या क्षेत्रातील रहिवासी झोपडीधारक यांच्या माध्यमातून झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास शक्य होऊ शकतो.

- **Case Study:** संजय नगर झोपडपट्टी, अहमदनगर, महाराष्ट्र.

स्थानिक खाजगी संस्थेने अशासकीय संस्थेच्या (NGO) च्या मदतीने सदरहू झोपडपट्टीचा स्थानिक झोपडीधारकांच्या सहभागाने रेखांकन बनवून झोपडीधारकांच्या गरजांच्या पूर्ततेसाठी आवश्यक असलेल्या बाबींचा अंतर्भाव करून प्रधानमंत्री आवास योजना तसेच अमेरिकेतील झोपडपट्टी पुनर्वसनसारख्या सामाजिक प्रकल्प राबवण्यासाठी मदत करणाऱ्या संस्थेच्या आर्थिक मदतीने सदर

पुनर्वसन योजनेचा खर्च वसूल करण्यात आला असून झोपडीधारकांकडून प्रत्येकी एक लाख रुपये एवढा आर्थिक खर्च वसूल केला आहे. त्यानुसार, संजय नगर झोपडपट्टी, अहमदनगर, येथील एकूण २९८ इतक्या कुटुंबांचा **Community Based Development** सारख्या टुलचा वापर करुन खाजगी संस्थेद्वारे पुनर्वसन करण्यात आले आहे.



पुनर्वसन होण्याधीची संजय नगर झोपडपट्टी, अहमदनगर

पुनर्वसन झालेले संजय नगर, अहमदनगर

नियोजन प्राधिकरण तथा नगर रचनाकार अधिकारी यांचा अशा प्रकारच्या झो.पु. योजनेबद्दल चा अभिप्रेत दृष्टीकोन

- स्थानिक स्वराज्य संस्थेच्या किंवा स्थानिक संस्थेतील काही क्षेत्रांच्या विशिष्ट अशा गरजा असून त्या गरजांच्या पूर्ततेसाठी आवश्यक असणाऱ्या बाबींचा अंतर्भाव बांधकाम नियंत्रण नियमावलीमध्ये असेलच असे नाही, तरी अशा वेळेस सदर पुनर्वसन प्रकल्प राबविणाऱ्या खाजगी संस्थांच्या माध्यमातून नियामावलीमध्ये बदल करणे आवश्यक असेल तर तसा प्रस्ताव सक्षम प्राधिकरण अथवा शासनास पाठवून मंजुरी घेणे.
- सदरहू पुनर्विकास योजनांसाठी आवश्यक असणाऱ्या पायाभूत सेवा सुविधांचे सक्षम जाळे निर्माण करणे .
- प्रधानमंत्री आवास योजनेसाठीचा स्थानिक स्वराज्य संस्थेने जमा केलेला MIS डाटा पुनर्वसन करणाऱ्या संस्थेस पुरवणे.

२. **Development Plan And Development Control and Promotion Regulation based Intervention.**

- **Induced Development:** शहरातील ज्या भागात Market Potential कमी आहे अशा क्षेत्रातील झोपडपट्टीचे पुनर्वसन करण्यासाठी विकासक उत्सुक नसतात असे क्षेत्र विकास योजनेमध्ये विशिष्ट झोन मध्ये दर्शवून अश्या क्षेत्रांचा विकास करण्यासाठी विकास योजनेमध्ये विशेष प्रयोजन करणे, उदा. अशा अधोरेखित केलेल्या क्षेत्रामध्ये रस्त्याचे जाळे दर्शवून Transit Oriented Development ला प्रोत्साहित करणे जेणेकरून अशा क्षेत्रांमध्ये जमिनीचे भाव वाढून बाजारात अशा जमिनींना मागणी वाढवता येईल व Market Potential कमी असलेल्या अशा क्षेत्रातील झोपडपट्टीचे पुनर्वसन करण्यासाठी विकासकास प्रोत्साहन मिळेल.
- **फ्री सेल इमारतीचा विकास:** झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन करण्यासाठीच्या इमारतीचे निकष हे नियमावलीत ठरवल्याप्रमाणे असावे, जे झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन करण्यासाठी पर्याप्त आहेत. परंतु फ्री सेल इमारतीचा विकास करण्याबाबतचे स्वतंत्र विकासकाला देण्यात यावे.
- झोपडपट्टी क्षेत्राच्या प्रस्तावित रेखांकनामध्ये मोकळे क्षेत्र, सामाजिक सुविधा (अंगणवाडी, आरोग्य केंद्र इत्यादी) यासाठी प्रयोजन करावे लागते. विकास योजना बनवताना झोपडपट्टी क्षेत्राला लागूनच अशा सुविधांची पूर्तता करणारे आरक्षण प्रस्तावित केले तर अशा क्षेत्रांचा वापर महसुल निर्माण करणाऱ्या साधनांमध्ये करता येईल.
- नियोजन प्राधिकरणाने (झो.पु.प्रा.) झो.पु. योजनेला स्थानिक स्वराज्य संस्थेच्या मदतीने झोपडपट्टी क्षेत्राला सेवा पुरवणाऱ्या पायाभूत सुविधेचा carrying capacity चा अभ्यास करणे व त्यानुसार विकासकास फ्री सेल इमारतीमध्ये सदर क्षेत्राच्या पायाभूत सुविधेचा carrying capacity प्रमाणे वाणिज्य विकास अनुज्ञेय करणे.
- महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ तसेच विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार विकास प्रस्तावासाठी लागू असणारे शुल्क माफ करणे.

३. **Monitory Intervention.**

- झो पु. योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी नियोजन प्राधिकरणाला केंद्र/ राज्य शासनाने अनुदान देणे.

- PPP models: संपूर्ण योजनेचा खर्च परीगणित करून त्यासाठी नियोजन प्राधिकरण, खाजगी विकासक, गैर-सरकारी संस्था, शासन यामध्ये भागीदारीने खर्चाचे व निर्माण होणा-या महसुलाचे वाटप करून झो.पु.योजना राबवणे.
- CSR: विविध आंतरराष्ट्रीय तसेच राष्ट्रीय स्तरावरील महत्वाच्या उद्योजक व्यावसायिक कंपनीच्या CSR मधून झो.पु.योजना राबवणे.
- Bond issue करणे: सेबीच्या मार्गदर्शनाखाली नियोजन प्राधिकरण खुल्या बाजारात Bond issue करून झो.पु.योजनेसाठी लागणारा पैसा उभारू शकते.
- Crowd Funding: सामाजिक कारणांसाठी काहीतरी वाटा उचलू पाहणारा मोठा वर्ग सामाजिक माध्यमांवर उपस्थित आहे. विविध सेवाभावी संस्था समाजमाध्यमांमार्फत सामाजिक कारणांसाठी पैसा उभारत असतात. त्याच धर्तीवर समाजमाध्यमांचा उपयोग करून कमीतकमी झो.पु. योजनेच्या एकूण प्रकल्प खर्चाच्या काही भाग तरी नियोजन प्राधिकरण पैसा उभारू शकते.
- विकासाकाची झो.पु. योजनेला लागणारा खर्च भरून काढण्यासाठी नियोजन अथवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या महसूल निर्माण करणाऱ्या प्रणालीमध्ये भागहिस्सा देणे. उदा. महापालिकेच्या सार्वजनिक वाहन स्थळासाठी कार्यरत असणाऱ्या pay and park प्रणालीमध्ये खाजगी विकासकाला कालमर्यादेत काही हिस्सा देणे.

<u>पुन:श्च झोपडपट्टी होऊ नये यासाठी घ्यावयाची खबरदारी.</u>

औद्योगिक विकासामुळे शहराचे वाढते नागरीकरण, लोकसंख्या वाढ, वाढत्या घरांच्या मागणीला गृहनिर्माण बाजराला किफ़ायतशीर घरांचा पुरवठा करण्यात आलेले अपयश इत्यादी कारणांमुळे शहरात झोपडपट्टी निर्माण झाल्या आहेत. अशा झोपडपट्यांचे निर्मुलन करुन झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्यासाठी महाराष्ट्र विधिमंडळाने झोपडपट्टी निर्मुलन व पुनर्वसन अधिनियम १९७१ पारीत करुन झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरण(SRA) या संस्थेची निर्मिती केली गेली. एसआरए मार्फत झो.पु. योजना राबवल्या जातात व झोपडीधारकांचे पुनर्वसन केले जाते. झोपडपट्टी असलेल्या भुखंडावर झो.पु. योजना मंजुर झाल्यावर त्या भुखंडावरील झोपडीधारकांचे स्थलांतर केले जाते. झो.पु. योजना मंजुर झालेवर झो.पु. योजनेमध्ये भाग घेण्यास नकार देणे, पुनर्विकसित इमारतीमधील सदनिका त्रयस्थ व्यक्तीस हस्तांतर करणे, सदर भुखंडावर अथवा इतर ठिकाणी परत झोपडी निर्माण करुन त्या ठिकाणी राहणे इत्यादी बाबी झोपडीधारकांनी हेतुपरस्पर केल्या तर, त्यासाठी झोपडपट्टी निर्मुलन व पुनर्वसन अधिनियम, १९७१ मध्ये दंडात्मक तरतुदी केल्या असुन अशा अनुचित बाबींना आळा घालण्यासाठी पर्याप्त आहेत. परंतु अनेकवेळा आर्थिक, तांत्रिक, प्रशासकिय, सामाजिक कारणांमुळे झो.पु. योजना राबवतांना विलंब होतो.

झोपुयो राबवतांना विलंबासाठी कारणीभुत असलेली मुख्य कारणे व अशा कारणांमुळे निर्माण होणा-या अडचणी दुर करण्यासाठी करता येऊ शकणारी उपाय पुढिलप्रमाणे.

१. संरक्षित धर्मिक स्थळाचे झोपुयोमध्ये पुनर्वसन करणे विकासकास बंधनकारक असते. गृह विभागाने ठरवुन दिल्याप्रमाणे कार्यवाही करुन सदर धर्मिक स्थळांना शासनस्तरावर परवानगी दिली जाते. सदरची परवानगी प्राप्त करुन घेण्यासाठी कालमर्यादा निश्चित करणेत आली नाही. तसेच सदर परवानगी देताना गृह विभाग व नगर विकास विभाग या विभांगाची मंत्री स्तरावर मान्यता घेवुन परवानगी दिली जाते. त्यामुळे धार्मिक स्थळांना बांधकाम परवानगी प्राप्त करुन घेण्यास बराच विलंब होतो. अशा प्रकरणी, शासनस्तरावर परवानगी प्राप्त करण्यासाठी कालमर्यादा निश्चित करता येईल अथवा नियोजन प्राधिकरण व शासन यांच्या अधिकाऱ्यांची मिळुन समिती स्थापन करता येईल व या समितीमार्फ़त धार्मिक स्थळांना बांधकाम परवानगी देण्याची कार्यवाही करता येईल.
२. झोपुयो राबवण्यासाठी लाभार्थी निश्चितीच्या सर्वे पासुन ते झोपुयो राबवणेसाठी प्रत्येक कार्यवाहीच्या टप्प्यांची चे Micro stages मध्ये विभागणी करुन कालमर्यादा निश्चित करणे गरजेचे आहे.
३. झो.पु. योजना राबवतांना झोपडीधारकांच्या तक्रारीमुळे प्रकल्प राबवतांना विलंब होतो. असे तक्रारीचे निवारण करण्यांसाठी प्रत्येक स्तरावरील स्टेकहोल्डर्स ची समिती स्थापन करता येऊ शकते. तसेच प्रकल्प विलंब होत असेल तर स्थानिक गैर-शासकिय संस्था अथवा धार्मिक स्थळ समितीमार्फ़त झोपडीधारकांसोबत समन्वय साधुन विश्वास निर्माण करता येईल व प्रकल्प विलंबासाठीची कारणमिमांसा झोपडीधारकांना अवगत करता येईल.
४. CSR च्या तसेच राष्ट्रीय-आंतरराष्ट्रीय सेवाभावी संस्था तसेच Crowd Funding मार्फ़त Corpus Fund ची निर्मिती करता येऊ शकते. अशा निधीमधुन आर्थिक कारणांमुळे प्रलंबित असणा-या झो.पु.योजनेस मदत करता येऊ शकेल.

-*-*-*-*-

पुनर्वसन अभिन्यास प्रत्यक्ष तयार करतांना आलेले अनुभव व अभिन्यास तयार करतांना विचारात घ्यावयाच्या बाबी.

सागर किशोरराव मोगरे
सहायक नगर रचनाकार, शाखा कार्यालय, गोंदिया

बिरसी विमानतळ गोंदिया शहरापासून ईशान्येस सुमारे १२ कि. मी. अंतरावर असणारा एक विमानतळ आहे. यास गोंदिया विमानतळ असेही म्हणतात. या विमानतळावर १३ एप्रिल २०२२ पासून यात्री प्रवासाला सुरुवात झाली आहे. तसेच याचा वापर महत्वाच्या व्यक्तींची विमाने उतरविण्यासाठी व पायलट प्रशिक्षणासाठी सुध्दा करण्यांत येतो. मुळत: हा विमानतळ फक्त एक धावपट्टी होती, ती ब्रिटीशंनी सन १९४० मध्ये तयार केली होती. पुर्वी हिची देखरेख महाराष्ट्र सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडे होती. पण नंतर सन १९९८ मध्ये ही धावपट्टी महाराष्ट्र इंडस्ट्रियल कॉर्पोरेशनकडे हस्तांतरीत करण्यांत आली. त्यानंतर भारतीय विमान प्राधिकरणाने या धावपट्टीचा ताबा घेतला व पुढे धावपट्टीचा विस्तार केला व तीला एअरबस व बोईंगसारखी विमाने उतरण्यास सक्षम बनविले. बिरसी विमानतळ गोंदिया प्रकल्पातंर्गत पुर्नवर्सन अभिन्यास तयार करणेकामी आलेला अनुभव तसेच संपूर्ण प्रकल्पाची माहिती व पुनर्वसन अभिन्यास तयार करतेवेळी विचारात घ्यावयाच्या बाबी पुढीलप्रमाणे आहेत.

पार्श्वभुमी :-

गोंदियाच्या विमानतळ विस्तारीकरणाकरीता गोंदिया तालुक्यातील मौ-झिलमिली, बिरसी , कामठा व परसवाडा येथील एकुण १४२.११ हे. आर. खाजगी जमीन सन २००६ ते २०१० पर्यंत भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरणाकडुन संपादित करण्यांत आली. तसेच सदर विमानतळाच्या विस्तारीकरणाच्या प्रकल्पामुळे बाधित होणाऱ्या व्यक्तींना पुनर्वसनाकरीता महाराष्ट्र पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्याव्दारे पुनर्वसन पॅकेजमध्ये अनुदान वाटप करण्यांत आले. सदरच्या प्रकल्पाअंतर्गत एकुण १०६ घरे (बांग्लादेशी कॅम्प सहित) प्रभावित झालेले आहेत. त्याअनुषंगाने सहायक संचालक, नगर रचना, विभाग गोंदिया कार्यालयामार्फत दि. २१/०२/२०१९ रोजी तात्पुरती मंजूरीची (आखणीची) शिफारस करण्यांत आलेली होती व तद्नंतर उपअधिक्षक भुमी अभिलेख गोंदिया यांनी सदरच्या अभिन्यास करीता सर्व्हे केले असता, त्या जागेवर ६१ अतिक्रमणधारक तसेच गड्डे व घाण कचरा आढळून आल्याने मोजणी करण्यास नकार दिला. व त्याठिकाणचा पंचनामा करुन त्या जागेवर असलेले, अतिक्रमण काढल्यानंतरच व जमीन समतलीकरण झाल्यानंतरच सदरचा अभिन्यास नकाशाची मोजणी करण्यांत येईल, असे महसुल विभागास कळविले होते. त्याअनुषंगाने मा. जिल्हाधिकारी, गोंदिया यांना विषयाकित जागेवरील एकुण ६१ अतिक्रमणे काढण्याकरीता बिरसी विमानतळ यांचेकडून पत्र देण्यांत आले व भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण अधिनियम, १९९४ प्रमाणे अतिक्रमण काढण्याची कार्यवाही करण्यांत आली. सदरच्या अतिक्रमण काढण्याच्या कार्यवाहीमुळे तसेच मधल्या अवधीत कोरोना संक्रमणामुळे काही काळ लॉकडाऊन असल्याने पुनर्वसन करण्यास विलंब झाल्याने मा. उपविभागीय अधिकारी, गोंदिया यांचेकडील दि. २७/०३/२०२२ रोजीच्या पत्राच्या अनुषंगाने मा. सहायक संचालक, नगर रचना, शाखा कार्यालय, गोंदिया यांनी स्वत: मा. उपविभागीय अधिकारी, गोंदिया यांचेसह जागेची पाहणी केली. जागेची वस्तुस्थिती विचारात घेता व भुमी अभिलेख विभागाकडील प्राप्त मोजणीतील व प्रत्यक्ष जागेवर जमिनीच्या हद्दीत आलेल्या तफावतीनुसार अभिन्यासातील काही भुखंड व खुली जागा बाधित होत असल्याने दि. १३/०५/२०२२ रोजी सुधारीत पुनर्वसन अभिन्यासाची शिफारस केलेली आहे.

अभिन्यासाचा तपशिल:-

१.	मौजा -	बिरसी
२.	एकुण गट -	६ (३०८, ३०९, ५३२, ५३३, ६१६, ६१७)
३.	एकुण क्षेत्र -	१,२२,२०० चौ. मी. (७/१२ प्रमाणे)
४.	अभिन्यासाखालील क्षेत्र -	८०९४५ .०६ चौ. मी.
५.	खुल्या जागेचे क्षेत्र -	९१३७ .२७ चौ. मी. (१० टक्के पेक्षा अधिक)
६.	सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र -	८०५४.८४ चौ. मी. (१० टक्के पेक्षा अधिक)
७.	भविष्यातील विस्ताराखालील क्षेत्र -	६७०५.२४ चौ. मी
८.	रस्त्याखालील क्षेत्र -	२९५२८.६० चौ. मी.
९.	टॉटलॉटचे क्षेत्र -	२०५.२१ चौ मी.

१०. भुखंडाखालील क्षेत्र - २७३१३.१३ चौ. मी.

११. उर्वरीत शेतीखालील जमीनीचे क्षेत्र - ४१२५४.९४ चौ. मी.

१२. एकुण भुखंड संख्या- १०३

सार्वजनिक सुविधा क्षेत्रामध्ये प्रशिक्षण केंद्राकरीता १९२७.५० चौ. मी. क्षेत्र, समाजमंदिराकरीता ९३७.५० चौ. मी. क्षेत्र, अंगणवाडीकरीता १०१२.५० चौ. मी. क्षेत्र, सार्वजनिक शौचालय व गुरांसाठी तळे (Cattle Pond) करीता २३१८.३० चौ. मी. क्षेत्र प्रस्तावित करण्यांत आलेले आहे. सदर अभिन्यासात ८६ भुखंड, २५० चौ. मी. १४ भुखंड, २६० चौ. मी. व इतर भुखंड, साधारणत: ४०० चौ. मी. दरम्यान आहे.

अभिन्यास तयार करणेवेळीचा अनुभव:-

मौजा बिरसी येथील अभिन्यासास मा. सहायक संचालक, नगर रचना, शाखा कार्यालय गोंदिया कडील दि. २१/०२/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये आखणीची शिफारस करण्यांत आलेली होती. तसेच वर नमूद केल्याप्रमाणे मौ-झिलमिली, बिरसी, कामठा व परसवाडा येथील साधारणता: १४२ हे. आर. जमीन सन २००६-२०१० मध्ये भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरणाकडून संपादित करण्यांत आलेली होती. परंतु २०२२ वर्षापर्यंत अद्याप प्रकल्पबाधित लोकांना दुसरीकडे स्थलांतरित / पुनर्वसन न केल्याने, दुसरीकडे जागा वाटप न झाल्याने प्रकल्पबाधितांनी अनेकदा मा. जिल्हाधिकारी, गोंदिया यांचेकडे,लोकनेत्यांकडे तसेच इतर संबंधितांकडे तक्रारी नोंदविल्या होत्या. मात्र सन २०१९ वर्षी या कार्यालयाकडून अभिन्यास आखणीची शिफारस केल्यानंतर देखील जागेवरील अडचणी, कोरोना महामारी इ. कारणामुळे प्रकल्पबाधितांना जागा वाटप करण्यास विलंब होत असल्याने लोकांचा शासनावरील रोष वाढत होता. सदरची गंभीरता विचारात घेता मा. उपविभागीय अधिकारी तथा भुसंपादन अधिकारी गोंदिया यांचेकडील दि. ०४/०४/२०२२कडील पत्रान्वये मा. कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, जिल्हाअधिक्षक, भुमी अभिलेख, गोंदिया, तहसिलदार, गोंदिया, अपर तहसिलदार, गोंदिया, विमानपत्तन निदेशक, भारतिय विमानपत्तन प्राधिकरण, बिरसी विमानतळ गोंदिया, मंडळ अधिकारी /तलाठी बिरसी यांना दि. ०५/०४/२०२२ रोजी सकाळी ११.०० वाजता विषयांकित जागेवर अतितातडीने सर्व प्रकल्पाबाधितांसमक्ष बोलविण्यात आले. सदर ठिकाणी मा. सहायक संचालक, नगर रचना, शाखा कार्यालय, गोंदिया यांना मोक्यावरील परिस्थिती विचारात घेता यापूर्वी शिफारस करण्यांत आलेल्या अभिन्यासात लोकांच्या मागणीप्रमाणे तसेच लोकहिताच्या दृष्टीने व नियमांना कशाप्रकारे संयुक्तीक राहील, याबाबतचा सल्ला घेवून सुधारीत अभिन्यास तयार करण्यास कळविण्यांत आले व त्याअनुषंगाने मा. उपविभागीय अधिकारी तथा भुसंपादन अधिकारी गोंदिया यांचेकडील दि. २८/०४/२०२२ च्या पत्रान्वये यापूर्वी शिफारस करण्यांत आलेल्या अभिन्यासातील भुखंड क्रं. ९८ व १०६ यांच्या क्षेत्रात आकारात भुमी अभिलेख विभागाकडील मोजणी पश्चात प्राप्त "क" प्रत मध्ये तफावत आल्याने सुधारीत अभिन्यास सादर करण्यांत आला तसेच भुखंड क्रं. ९८ व १०६ सोबत नियोजनात्मकदृष्टया योग्य राहील या दृष्टीने, इतर काही भुखंडाच्या स्थानमानात बदल करणे आवश्यक होते. सबब आवश्यक सुधारणेसह अभिन्यासास या कार्यालयाकडील दि. १३/०५/२०२२ रोजीच्या पत्रात नमूद अटींवर मंजूरी प्रदान करण्यांत आली आहे.

पुनर्वसन अभिन्यास तयार करतांना विचारात घ्यावयाच्या बाबी.

- शासन अथवा शासन पुरस्कृत खाजगी संस्थेव्दारा एखाद्या ठिकाणी राबविण्यांत येणाऱ्या प्रकल्पामुळे अथवा त्याठिकाणी वारंवार येणाऱ्या नैसर्गिक संकटामुळे तेथील लोकांचे दुसऱ्या भौगोलिक ठिकाणी स्थलांतर /
  विस्थापन, पुनर्वसन अथवा पुनर्स्थापना करण्यांत येते. व्यक्तीला उपलब्ध असलेल्या क्षेत्रीय स्त्रोतांच्या वापराचे हक्क आणि वास्तव्याच्या ठिकाणास सोडून दुसऱ्या ठिकाणी जावे लागते, ज्यामुळे व्यक्तीला उत्पन्नाचे साधन, जमिन व घराचे हक्क आणि त्यांचे सामाजिक संबंध यांना मुकावे लागते. सदर प्रकरणी मौ-झिलमिली, कामठा, बिरसी, परसवाडा येथील लोकांना विमानतळाच्या प्रकल्पामुळे आपली जागा संबंधितांना देणे भाग पडले व त्यांचे मौ-बिरसी येथील इतरत्र ठिकाणी नविन जागी पुनर्वसन करण्यांत आले. परंतु पुनर्वसनामुळे पूर्वीच्याच सामाजिक-सांस्कृतिक व भौगोलिक परिस्थितीप्रमाणे पुनर्वसित ठिकाणीसुध्दा बाधिताला सर्व काही देणे अपेक्षित असते. सबब, उक्त बाब पुनर्वसन अभिन्यास तयार करतांना विचारात घेणे आवश्यक असते. त्या अनुषंगाने मौ-बिरसी येथील प्रकल्प बाधितांच्या पुनर्वसन अभिन्यासात सार्वजनिक सुविधा क्षेत्रामध्ये प्रशिक्षण केंद्राकरीता १९२७.५० चौ. मी. क्षेत्र, समाज मंदिराकरीता ९३७.५० चौ. मी. क्षेत्र, अंगणवाडीकरीता १०१२.५० चौ. मी. क्षेत्र, सार्वजनिक शौचालय व गुरांसाठी तळे (Cattle Pond) करीता २३१८.३० चौ. मी. क्षेत्र प्रस्तावित करण्यांत आलेले आहे.
- पुनर्वसन अभिन्यासात सामाजिक, सांस्कृतिक व भौगोलिक परिस्थितीप्रमाणे सर्व काही देणे अपेक्षित असले तरीही बाधितांच्या दैनंदिन आयुष्यात काही फारसा फरक पडू नये, यासाठी प्रयत्नशिल असणे आवश्यक आहे. मात्र ते पूर्णपणे साध्य होणे शक्य

नाही. कारण बाधित व्यक्ती नदी,जंगल, किंवा डोंगररांगा शेजारी आपआपल्या समुदायात राहत असेल, नदी, जंगल ईत्यादीवर त्याचा व्यवसाय अवलबून असेल तर पुनर्वसनअभिन्यासात त्याला सर्व काही मिळेल असे नाही. सबब, नविन रोजगार, शिक्षण, आरोग्य इत्यादी बाबींचा विचार करुन अभिन्यासात सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र तसेच लोकांच्या करमणुकीकरीता व सार्वजनिक समारंभारीता लोकांना एकत्रित येण्याकरीता अभिन्यासात खुली जागा प्रस्तावित करणे आवश्यक असते.

- नगर रचना, विभागास महसूल विभागातर्फे प्रकल्प बाधितांकरीता तयार करणेकामी पुनर्वसन अभिन्यासात प्रस्तावित करावयाच्या भुखंडाचे क्षेत्र, संख्या इत्यादी बाबी कळविल्या जातात व त्या अनुषंगाने प्रचलित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार अभिन्यास तयार करणे अपेक्षित असते. सदर प्रकरणी मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील तरतुदीनुसार नियोजन करुन अभिन्यासाची शिफारस करण्यात आलेली आहे.
- भारत सरकारच्या समाज कल्याण मंत्रालयाने राष्ट्रीय पुनर्स्थापना आणि पुनर्वसन धोरणाची मुहुर्तमेढ सन १९८५ मध्ये रोवली, त्यानंतर भारत सरकारच्या ग्रामीण विकास आणि रोजगार मंत्रालयाने राष्ट्रीय पुनर्स्थापना आणि पुनर्वसन धोरणांचा मसुदा तयार केला. त्या मसुद्यातील अनेक तत्वांचा समावेश करुन सचिव समितीने दि. २८ नोव्हेंबर, १९९८ रोजी राष्ट्रीय पुनर्वसन धोरणाचा मसुदा मंजूर केला.

राष्ट्रीय पुनर्वसन धोरणाची तत्वे:-

१. जेव्हा अन्य पर्याय उपलब्ध असतील, तेव्हा सखोल अभ्यास करुन लोकांना विस्थापित करणारा प्रकल्प हा अगदी नाईलाजाने शेवटचा पर्याय म्हणून स्विकारण्यात यावा. शक्य तितके कमी विस्थापन व पुनर्वसन करणाऱ्या प्रकल्पाची निवड करण्यांत यावी.

२. कोणताही प्रकल्प लोकांना समाजावून दिल्यानंतर आणि त्यांना समाजहिताचा आहे. असे पटल्यानंतरच त्यांच्या पुर्वसमंतीने तो स्वीकारणे कायद्याने बंधनकारक करण्यांत यावे.

३. प्रकल्पाबाधित व्यक्ती या व्याख्येमध्ये केवळ जमिनमालकच नव्हे तर संपादित होणाऱ्या भुमीवर उदरनिर्वाहासाठी अवलंबून असणाऱ्या व्यक्तीचाही समावेश असला पाहिजे समायिक मालमत्ता संसाधनाच्या संपादनामुळे ज्यांची उदरनिर्वाहाची साधने हिरावून घेतली जातात, त्यांनाही भरपाई दिली गेली पाहिजे.

४. विस्थापित व्यक्ती / प्रकल्पबाधित व्यक्तीचे कल्याण ही प्रकल्पाची पुर्वशर्त असली पाहिजे. पुनर्वसन हे कायद्याने बंधनकारक असले पाहिजे.

५. पुनर्वसनाची प्रक्रीया प्रकल्पाबरोबरच एकावेळी चालु असली पाहीजे. विस्थापित होण्यापूर्वी ती पुर्ण झाली पाहिजे. विस्थापित झाल्यानंतर पुनर्वसनामध्ये त्यांना लागणारे जीवनमान पुर्वीपेक्षा उच्च स्तरावरील असले पाहिजे. कारण त्यांनी विकासासाठी किंमत मोजलेली आहे. प्रकल्पामुळे मिळणारे लाभ, रोजगार यांत ते प्रथम लाभार्थी असले पाहिजेत.

६. भरपाई म्हणून अथवा पुनर्वसन म्हणून जमिनीच्या बदल्यात जमीन देण्यांत यावी.

सदर प्रकरणी महसुल विभागामार्फत वरील धोरणांचा अवलंब करुन संपूर्ण प्रक्रीया करण्यांत आली व अभिन्यास तयार करण्याकरीता मा. सहायक संचालक, नगर रचना, गोंदिया यांचेकडे प्रस्ताव सादर करण्यांत आला. वरील धोरणासंदर्भातील बाबी महसुल विभागाशी संबंधित असल्या तरीही अभिन्यास तयार करतेवेळी वरील बाबी गृहीत धरुन अभिन्यास तयार करणे आवश्यक आहे.

- सदर प्रकरणी या कार्यालयामार्फत अभिन्यास आखणीची शिफारस सन २०१९ या वर्षी करण्यांत आली असून त्या अनुषंगाने मोजणी करणे आवश्यक होते. मात्र जागेवर अनेक अतिक्रमणे, गड्डे व साचलेली घाण या कारणाने विलंब झाला तसेच मधल्या अवधीत कोरोना संक्रमणामुळे अनेक अडचणी निर्माण झाल्या. कोरानामुळे काहींच्या रोजगारात अडचणी आल्या तर काहींना प्रकृतीसंदर्भात अडचणी निर्माण झाल्या सदरची परिस्थिती आखणीपश्चात विचारात घेणे आवश्यक होते. तसेच मोजणीमधील काही भुखंडाच्या आकारमानात व क्षेत्रात तफावत असल्याने अभिन्यासात सुधारणा करणे अपेक्षित होते. त्या अनुषंगाने काही प्रमाणात शक्य तेवढे बदल करण्यांत आले.
- वेगवेगळया ठिकाणी तेथील सामाजिक, सांस्कृतिक, आर्थिक व भौगोलिक परिस्थिती वेगळी असते, तसेच लोकांचे राहणीमान वेगळे असते, तेथील अडचणी वेगळया असतात. या सर्व बाबींचा विचार करुन अभिन्यासाचे नियोजन करणे आवश्यक असते.
- अखेरीस सगळी परिस्थिती विचारात घेता व प्रचलित नियमांचा अवलंब करुन लोकांच्या सुरळीत दैनंदिनी दळणवळणाकरीता अभिन्यासातील रस्त्यांची इतर अस्तित्वातील रस्त्यांशी समन्वये साधणे आवश्यक असते.

-*-*-*-*-

नगरपरिषदेची कर आकारणी व कर मूल्यांकन (वार्षिक भाडेमूल्य व भांडवली मूल्य)

श्री. विक्रम किसन चव्हाण
सहायक नगर रचनाकार, नगरपरिषद कामठी.

कर म्हणजे काय ?

- कर म्हणजे जनतेला सेवा पुरवल्याबद्दल शासनाला देण्याचा एक मोबदला होय. कराच्या मोबदल्यात शासनाकडून त्या प्रमाणात सेवा किंवा वस्तू मिळतीलच, अशी आशा किंवा इच्छा न ठेवता शासनाला कायदेशीरदृष्टया दिली जाणारी रक्कम म्हणजेच कर होय.
- कर म्हणजे सक्तीचे देणे होय.
- कर हे नगरपालिकेचे महत्वाचे उत्पन्नाचे साधन आहे.

नगरपालिकेची कर आकारणी

- करांचे प्रकार:-
    १) सक्तीचे कर (कलम १०५)
    २) ऐच्छिक कर (कलम १०८)
    - **सक्तीचे कर (कलम १०५)**
        अ) एकत्रित मालमत्ता कर:-
        - सर्वसाधारण कर (संकलित कर)
        - सर्वसाधारण पाणीपट्टी
        - दिवाबत्ती कर
        - सर्वसाधारण स्वच्छता विषयक कर
        - विशेष शौचकूप कर
        - पर्यावरण कर
        - पाणीपुरवठा लाभ कर
        - मलप्रवाह सुविधा लाभकर
        - अग्निशमन कर
    - **ऐच्छिक कर (कलम १०८)**
        - नगरपालिका क्षेत्रात ठेवलेल्या कुत्र्यावरील कर
        - जलनिस्सारण कर
        - विशेष शिक्षण कर
        - सर्व वाहने (मोटार वाहन अधिनियम १९३९ यात व्याख्या केलेल्या मोटार वाहना व्यतिरिक्त), नावा किंवा वाहतुकीसाठीचे जनावरे
        - वैयक्तीक प्रकरणा नगरपालिकेने पुरविलेल्या पाण्यावरील विशेष पाणीपट्टी.
        - इतर फी व दंड

मालमत्ताकराची आकारणी कोणत्या मालमत्तांवर केली जाते ?

- नगरपालिकेच्या कार्य क्षेत्रातील सर्व इमारती व मोकळया जमिनींवर मालमत्ताकराची आकारणी केली जाते.
- इमारत-इमारत या संज्ञेत माणसांना राहणेसाठी घर म्हणून किंवा अन्य प्रकारे उपयोगात येत असलेले घर, उपगृह, छपरी, झोपडी व इतर परिवेष्टित जागा किंवा संरचना मग ती चिरेबंदी असो किंवा विटा, लाकुड, चिखल, धातु किंवा इतर कोणतीही सामग्री

यांची बांधलेली असो यांचा समावेश होतो. तसेच व्हरांडे, कायम बसविलेले चबुतरे, जोते, दाराच्या पाय-या, भिंती (आवाराच्या भिंती धरून) व कुंपण व तत्सम भाग यांचाही यात समावेश होतो.

- मोकळया जमिनी-नगरपालिका हद्दीतील शेतजमीन वगळता इतर मोकळी जागा कर आकारणीस पात्र असेल.

कर आकारणी (कलम ११४) (भाडेमूल्य पध्दत)

- करयोग्य मूल्य
- ब) भांडवली मूल्य

अ) करयोग्य मूल्यावर आकारणी-

- मालमत्ता कर आकारला जाण्यास पात्र असलेल्या कोणत्याही इमारतीचे किंवा जमिनीचे करयोग्य मूल्य ठरविण्यासाठी जे वार्षिक भाडे घेऊन अशा इमारती किंवा जमीन सालोसाल वाजवी रीतीने भाड्याने देता येईल अशी अपेक्षा असेल किंवा जी प्रत्यक्ष भाड्याने दिली असेल त्या पैकी जो अधिक असेल अशा रकमेतून उक्त वार्षिक भाड्याच्या शेकडा १०% इतकी रक्कम वजा (घसारा) करण्यात येईल आणि उर्वरित केलेली रक्कम म्हणजे करयोग्य मूल्य असेल.
- कर योग्यमूल्य = वार्षिक भाडेमूल्य — १०% घसारा (depreciation)

मालमत्तांवर कर आकारणी कशाप्रकारे केली जाते ?

- **मालमत्तांवर खालील बाबी विचारात घेऊन आकारणी केली जातेः-**
  १) मालमत्तेचा चटईक्षेत्र (कारपेट) क्षेत्रफळ
  २) मालमत्तेचा वापराचा प्रकार निवासी/बिगरनिवासी/मोकळ्या जागा /मिश्र
  ३) मालमत्ता ज्या विभागात आहे त्या विभागातील वार्षिक करयोग्य मूल्याचा चौरस मिटर दर.
  ४) बांधकामाचा प्रकार RCC/LOAD BEARING/ पत्रा शेड/झोपडी

भाडे मुल्यावर / कर योग्य मुल्यावर आधारीत कर आकारणी

- सुत्रः- जागेचे वार्षीक भाडे = क्षेत्रफळ x प्रति चौ. मी. भाडयाचा दर x १२
- सुत्रः- कर योग्य मूल्य = जागेचे वार्षीक भाडे - १० टक्के घसारा
- सुत्रः- देय कराची रक्कम = कर योग्य मूल्य x कराचा दर.
  उदा. अ) ५० चौ. मी. चटई क्षेत्र (carpet area) असलेली निवासी इमारत व प्रति चौ. मी. अपेक्षित दर ११ रु. असलेल्या इमारतीचे कर योग्य मूल्य पूढील प्रमाणे.
- सुत्रः-एका महिन्याचे भाडे = carpet area*rate per square meter
  = ५०*११ = ५५० रु.
- सुत्रः-एका वर्षाचे भाडे/वार्षिक भाडे मूल्य = एका महिन्याचे भाडे * १२
  = ५५०*१२ = ६६०० रु.
- सुत्रः- कर योग्यमूल्य = वार्षीक भाडेमूल्य — १०% घसारा (depreciation)
  = ६६०० - ६६० = ५९४० रु.

नोटः- प्रति ४ वर्षानी करण्यात येणा-या फेर आकारणीमधील जुन्या मालमत्तावरचे करयोग्य मुल्य ५०% पेक्षा जास्त वाढवीता येणार नाही. तसेच ४ वर्षानंतर करण्यात येणा-या फेर कर आकारणीमध्ये करयोग्य मुल्य १००% पेक्षा जास्त वाढविता येणार नाही.

उदा. ब) ५० चौ. मी. चटई क्षेत्र (carpet area) असलेली निवासी इमारत व प्रति महिना ८०० रु. प्रत्यक्ष भाडे असलेल्या इमारतीचे कर योग्य मूल्य पुढीलप्रमाणे.

सुत्रः-एका वर्षाचे भाडे/वार्षीक भाडेमूल्य = एका महिन्याचे भाडे *१२
= ८००*१२ = ९६०० रु.

सुत्रः- कर योग्यमूल्य = वार्षीक भाडेमूल्य — १०% घसारा (depreciation)
= ९६०० - ९६० = ८६४० रु.

उदा. अ) चे कर योग्यमूल्य ५९४० रु. व उदा. ब) चे कर योग्यमूल्य ८६४० रु. आहे. या दोन्हीमध्ये उदा. क) चे कर योग्यमूल्य ८६४० रु. हे जास्त असल्याने उदा. ड) नुसार पुढील आकारणी करावी.

१) अ) भाडेमूल्य - चतुर्थ वार्षिक कर आकारणी (कलम १२४)
   ब) भांडवली मूल्य - पाच वर्षानी
२) पुरवणी कर आकारणी - दरवर्षी

चतुर्थ वार्षिक कर आकारणी (कलम १२४) कार्यपद्धती
(भाडे मूल्य आकारणीसाठी)

↓

चतुर्थ वार्षिक कर आकारणीस येणा-या खर्चास मंजुरी व करयोग्य मूल्याच्या संकलित कराचा कमाल व किमान दर ठरविणे(एकत्रित मालमत्ता कर नियम १९६९ च्या नियम क्र. ३ नुसार) असा ठराव नगरपालिका सभेत संमत करणे.

↓

कर आकारणीसंबधी वर्तमानपत्रात जाहीर प्रसिध्दी देणे.

↓

कलम ११५ नुसार घरमालक/भोगवटादाराकडून मालमत्तेसंबधी सविस्तर माहिती असलेला फॉर्म भरून घेणे व इमारतीचे/खुल्या जगमनीचे मोजमाप घेणे.

↓

प्राधिकृत मूल्यनिर्धारण अधिका-याकडून अपेक्षित भाडयाचे दर निश्चित करणे.

↓

मालमत्ता कर देण्यास प्रथमतः दायी असलेल्या व्यक्तीच्या नावाची खात्री करता येत नसेल तेव्हा कर निर्धारणाच्या पुस्तकात ''धारक'' म्हणून संबोधणे (कलम ११६ (१)) व अशा मालमत्ताबाबत प्रत्यक्ष भोगवटादार कर देण्यास स्वतः दायी असेल. (कलम ११६ (२))

↓

सर्व मालमत्तांची प्राथमिक कर आकारणी यादी तयार करणे (कलम ११५) व ती यादी मान्यतेस प्राधिकृत मूल्यनिर्धारण अधिका-याकडे तपासणीस पाठवणे. (कलम ११७)

↓

प्राथमिक कर निर्धारण यादीची नोटीस प्रसिध्दी (कलम ११८)

↓

आक्षेप दाखल करण्यासाठी ठरविलेल्या वळेबद्दल जाहीर नोटीस. (३० दिवसांसाठी) (कलम ११९)

↓

आलेल्या आक्षेपावर प्राधिकृत मूल्यनिर्धारण अधिका-यासमोर सुनावणी (कलम १२०)

↓

प्राधिकृत मूल्यनिर्धारण अधिका-याने अंतिम करनिर्धारण यादी अधिप्रमाणित करणे. (कलम १२१(१)) व यादी पाहण्यासाठी ठेवल्याबद्दल जाहीर प्रसिद्धी देणे. (कलम १२१ (२))

↓

वरील सर्व प्रक्रिया ३१ जुलैपूर्वी होणे आवश्यक आहे. मुदतीत प्रक्रिया पूर्ण होत नसल्यास प्रक्रिया पूर्ण करणेसाठी ३१ डिसेंबर पर्यतची मुदत वाढ मा. जिल्हाधिकारी यांची परवानगी घेणे.(कलम १२१ (२))

भांडवली मुल्यावर आधारीत कर आकारणी

- दिनांक २७ एप्रिल २०१० रोजी प्रसिध्द केलेल्या महाराष्ट्र शासन राजपत्रानुसार महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगीक अधिनियम १९६५ मध्ये सुधारणा करून मिळकती कर आकारणीचा पाया ''मिळकतीची भांडवली किंमत'' असा करणेत आला आहे.

भांडवली मुल्य म्हणजे काय:-

- मालमत्ता कर आकारणी योग्य असलेल्या कोणत्याही इमारतीचे किंवा जमिनीचे भांडवली मूल्य निश्चित करतांना मुंबई मुद्रांक शुल्क, १९५८ अन्वये तयार केलेले मुंबई मुद्रांक नियम, १९९५ अन्वये तयार केलेल्या त्या-त्या वेळी अंमलात असलेले ASR चे दर व इमारत किंवा जमीनीचे क्षेत्रफळ, इमारतीचा वापर, इमारतीचे वय यांचा विचार करुन निश्चीत केलेले मुल्य होय.

भांडवली मुल्यावर आधारीत कर आकारणी
भांडवली मुल्य निश्चित करतांना विचारात घ्यावयाच्या बाबी. (MMC Act कलम ११४)

- जमीनीचे स्वरुप व प्रकार आणि इमारतींची संरचना.
- जमीनीचे क्षेत्र किंवा इमारतीचे चटई क्षेत्र.
- जमीन किंवा इमारतीचा वापर. उदा. निवासी, वाणिज्य, शैक्षणीक संस्थात्मक इ.
- इमारतीचे वय.
- मा. कौन्सिल सभा /स्थायी सभेने निश्चित केलेला भारांक किंवा गुणांक.
- भांडवली मुल्यावरील आकारणी दर ५ वर्षानी सुधारीत करण्यात यावी.

भांडवली मुल्यावर आधारीत कर आकारणी

- भांडवली मुल्य निश्चित करतांना विचारात घ्यावयाच्या बाबी.
  - भाडवली मुल्याच्या ०.१ टक्क्याहुन कमी नाही आणि १ टक्क्याहुन अधिक नाही असा सर्व साधारण कर (एकत्रित मालमत्ता कर) निश्चित करण्यात यावा.
  - निवासी प्रयोजनासाठी वापरण्यात येणा-या इमारतींच्या बाबतीत भांडवली मुल्यावरील कर हा लगत पुर्वीच्या वर्षामध्ये बसविण्यात येण्याजोग्या असलेल्या मालमत्ता कराच्या रक्कमेच्या दुप्पट रक्कमपेक्षा अधिक असणार नाही.
  - अनिवासी प्रयोजनासाठी वापरण्यात येणा-या इमारतींच्या बाबतीत भांडवली मुल्यावरील कर हा लगत पुर्वीच्या वर्षामध्ये बसविण्यात येण्याजोग्या असलेल्या मालमत्ता कराच्या रक्कमच्या तिप्पट रक्कमपेक्षा अधिक असणार नाही.
  - भाडवली मुल्याच्या आधारे बसविण्यात आलेला कर हा काहीही झाले तरी अशा सुधारणा केलेल्या वर्षाच्या लगत पुर्वीच्या वर्षामध्ये देय असलेल्या मालमत्ता कराच्या ४० टक्के इतक्या रक्कमेच्या अधिक असणार नाही.
  - ५०० चौ. फुटापर्यतच्या क्षेत्रफळ असलेल्या निवासी इमारती किंवा निवासी गाळयाच्या संबंधात लगत पुर्वीच्या वर्षामध्ये बसविलेल्या व देय असलेल्या मालमत्ता कराच्या रक्कमपेक्षा अधिक असणार नाही.

भांडवली मुल्यावर आधारीत कर आकारणी / इमारतीचे भांडवली मुल्य ठरविणे
यामध्ये चार प्रमुख घटक असतात,

- क्षेत्र
- बांधकामाचा दर (वार्षि मूल्यदर तक्त्यानुसार)
- स्थळ (रेडीरेकनरमध्ये सर्व नगर भुमापन क्रमांक नमूद केलेले आहे.)
- वय

उदा. बांधकाम क्षेत्र १०० चौ.मी., बांधकामाचा दर रु. ८००० प्रति चौ.मी., इमारतीचे वय ५ वर्षे, त्यामुळे
भांडवली मुल्य = १०० x ८००० = ८,००,०००/- घसारा दर निश्चिती करतांना शक्यतो वार्षिक मूल्यदर तक्ता वापरावा.

भांडवली मुल्यावर आधारीत कर आकारणी जमिनीचे भांडवली मुल्य ठरविणे
भांडवली मुल्य = जमीनीचे क्षेत्र x झोन दर (रेडीरेकनर नुसार)

भांडवली मुल्यावर आधारीत कर आकारणी

इमारत घसारा ठरविणे

अ.क्रं.	इमारती पुर्वायुष्य (वर्षामध्ये)	घसारा वजावटीनंतर होणारी मुल्याची टक्केवारी	
		आर.सी.सी./इतर पक्के	अर्ध पक्के व कच्चे बांधकाम
१	० ते २	१००%	१००%
२	२ ते ५	९५%	९५%
३	५ ते १०	९०%	८५%
४	१० ते २०	८०%	७५%
५	२० ते ३०	७०%	६०%
६	३० ते ४०	६०%	४५%
७	४० ते ५०	५०%	३०%

भांडवली मुल्यावर आधारीत कर आकारणी

भारांकाची निश्चिती करणे

भांडवली मुल्यावर कर आकारणी करतांना गुणांक हा ०.१ टक्के ते १ टक्के विहीत करण्यात यावा.
उदा. मिळकतीचा विद्यमान सामान्य कर १५०० रुपये,
इमारतीचे भांडवली मुल्य ८,००,०००/-
भांडवली मुल्यानुसार कर आकारणीचा किमान दर (०.१ टक्का) = ८००/-
भांडवली मुल्यानसार कर आकारणीचा कमाल दर (१ टक्का) = ८०००/-

जुन्या कराचा भाडवली किमतीशी गुणोत्तर = १५००*१००/ ८००००० = ०.१८७५

सुधारणेनुसार,
निवासी मालमत्तेचा कर जुन्या करापेक्षा जास्तीत जास्त दुप्पट म्हणजे ०.३७५०
म्हणुन गुणाकां हा कमीत कमी ०.१८७५ व कमाल ०.३७५० या मध्ये निश्चित करण्यात यावा.
अनिवासी मालमत्तेचा कर जुन्या करापक्षा जास्तीत जास्त तिप्पट म्हणजे ०.५६२५
म्हणुन गुणाकां हा कमीत कमी ०.१८७५ व कमाल ०.५६२५ या मध्ये निश्चित करण्यात यावा.
भांडवली मुल्यावर आधारीत कर आकारणी
उदा. मिळकती क्षेत्रफळ ७० चौ.मी., यापैकी ५० चौ.मी. पक्के बांधकाम, सदरचे बांधकाम २५ वर्षापुर्वीचे आहे.
अ) जमिनीचे भांडवली मुल्य = क्षेत्रफळ * रेडीरेकनरचे दर
= ७०*८८०० = ६,१६,०००/-
ब) इमारतीचे भांडवली मुल्य = बांधकामाचे क्षेत्रफळ * रेडीरेकनरचे दर * घसारा
= ५०*७५०० = ३,७५,०००/-
घसारा = ७०%*३,७५,०००/- = २,६२,५००/-

सबब एकुण भांडवली मुल्य = अ . ब
= ६,१६,०००/- +२,६२,५००/- = ८,७८,५००/-

-*-*-*-*-

डीक्री संबंधी करावयाची कार्यवाही

सय्यद यासेर खैसर पटेल
सहाय्यक नगर रचनाकार श्रेणी ०१, सह-जिल्हा निबंधक वर्ग ०१ तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालय नांदेड.

Decree means the formal expression of an adjudication which, so far as regards the Court expressing it, conclusively determines the rights of the parties with regard to all or any of the matters in controversy in the suit and may be either preliminary or final.

What is the Purpose of a Decree?

- A decree is an order handed down by a judge that resolves the issues in a court case.

What happens after court decree?

- A decree may be delivered with an order. The decree contains the outcome of the suit and conclusively determines the rights of the parties with regard to the issues in dispute in the suit. After passing the decree, the suit stands disposed off since the rights of the parties are finally determined by the court.
- Decree Holder has to file a written application seeking execution of decree with the court which has passed the Decree or the Court to which it is transferred. The Execution Application must contain some essential ingredients like suit number, amount to be recovered from the Judgment Debtor, interest computed on the outstanding amount, mode of execution, and any other assistance that is required;
- Upon the application being accepted, a notice is issued on the Judgement Debtor in terms of Rule 22 of the Code of Civil Procedure, 1908. Under this notice, an opportunity is provided to the Judgement Debtor to appear before the Court executing the Decree.
- Decree is impound under section 33 of Maharashtra stamp act 1958.

Examination and impounding of instruments:-

- Every person having by law or consent of parties authority to receive evidence, and every person in charge of a public office, except an officer of police [or any other officer, empowered by law to investigate offences under any law for the time being in force] before whom any instrument, chargeable, in his opinion, with duty, is produced or comes in the performance of his functions shall, if it appears to him that such instrument is not duly stamped, impound the same [irrespective whether the instrument is or is not valid in law.]
- For that purpose evey such person shall examine every instrument so chargeable and so produced or coming before him in order to ascertain whether it is stamped with a stamp of the value and description required by the law for the time being in force in the State when such instrument was executed or first executed :

  Provided that—

  (a) nothing herein contained shall be deemed to require any Magistrate or Judge of Criminal Court to examine or impound, if he does not think fit so to do, any instrument coming before him in the course of any proceeding other than a proceeding under 3[Chapter IX or Part D of Chapter X of the Code of Criminal Procedure, 1973];

  (b) in the case of a Judge of a High Court, the duty of examining and impounding any instrument under this section may be delegated to such officer as the Court may appoint in this behalf.

- For the purposes of this section, in cases of doubt,—
  - the State Government may determine what offices shall be deemed to be public offices ; and
  - the State Government may determine who shall be deemed to be persons in charge of public offices.

Impounding of Document

- If a particular documents is brought before a Registration Officer, Public Officer or Court as the case may be and he notices that, the required stamp duty on the document is not paid, the Officer concerned stops the proceedings initiated before him and sends the document to the Collector of Stamps, for recovery of stamp duty. This action is called impounding of document.
- Public Officer is an officer as defined in Clause (17) of Section 2, of the Civil Procedure Code, 1908.On receipt of an impounded document the Collector of Stamps, gives the concerned parties connected with the document, an opportunity of being heard, examines the document, incidental papers, if required inspects the property and decides the stamp duty payable on the document. If it is decided that less stamp duty has been paid, then the Collector of Stamps makes a demand to pay the required stamp duty along with penalty. If stamp duty is not paid on demand, it is treated as an arrear of land revenue and stamp duty and penalty is recovered by confiscation and sale of property.
- If it is concluded that suitable stamp duty has been paid in an impounding case, the Collector of Stamps certifies on the document as duly stamped and returns the document to the Officer from whom it was received.
- If it is concluded that less stamp duty has been paid in the impounding case: A demand is made to those concerned to pay the difference in stamp duty along with the due penalty. Once the difference in the stamp duty and penalty is paid, the Collector of Stamps gives a certificate to that effect on the document and returns the document to the officers from whom it was originally received. In cases where the stamp duty and penalty is not paid, even after a demand is made, action is taken by treating it as an arrear of land revenue and thus, stamp duty and penalty is recovered by confiscating the land and selling it.
- If the decision made by the Collector of Stamps regarding impounding is not acceptable, the concerned party can file an appeal against the decision of the Collector of Stamps as per Section 53 of the Maharashtra Stamp Act, to the Chief Controller, Revenue Authority within 60 days of the date of decision on the impounding case, by paying an appeal fee of Rs. 300/-only.
- In the matter of impounding, if stamp duty and penalty is not paid even after the entire procedure is completed, or if it is found that the party is avoiding to pay the due, then under Section 46 of the Maharashtra Stamp Act, the Stamp Collector can take action by confiscation and sale of property by treating it as an arrear of revenue.

- **महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे कलम ३३ अन्वये दाखल होणाऱ्या दस्तांचे संबंधी करावयाची कार्यवाही.**
  - वार्षिक मूल्य दर तक्ते हे प्रामुख्याने नोंदणी विभागासाठी महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमान्वये नोंदणीसाठी/ अभिनिर्णयासाठी सादर होणाऱ्या दस्तऐवजावर मुद्रांक शुल्क निश्चितीसाठी तयार करण्यात येतात. नोंदणी विभागाच्या दस्त नोंदणी प्रक्रियेत दस्तातील मिळकतीचे मूल्यांकन दुय्यम निबंधकांना तात्काळ उपलब्ध होण्यासाठी संगणकीय पध्दतीने वार्षिक मूल्य दर तक्ते तयार करण्यात येतात. सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालयात महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे कलम 33 अन्वये दाखल होणाऱ्या दस्तांचे बाबतीत बऱ्याच प्रकरणात मूल्यांकन करुन प्रकरणे निकाली काढण्याची आवश्यकता असते. वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दर्शविलेले दर त्या त्या विभागातील सर्वसाधारण दर असतात. काही प्रकरणांमध्ये पक्षकारांना एखाद्या मिळकतीची खरेदी विक्री करताना आवश्यक मुद्रांक शुल्क आकारण्यासाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्याआधारे मूल्य मान्य नसते. अशा प्रकरणी उक्त अधिनियमाच्या कलम ३३ अन्वये सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे मुद्रांक शुल्क आकारणीकामी मिळकतीचे गुण-दोषांचा विचार करुन व जागेवरील परिस्थिती विचारात घेऊन सविस्तर मूल्यांकन करणेबाबत तरतूद करण्यात आलेली आहे. वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये सर्वसाधारणपणे सारखे मूल्य असणाऱ्या जमिनी एका मूल्य विभागात समाविष्ट केलेल्या असतात. मात्र एखाद्या ठराविक मिळकतीचे मूल्यांकन करताना मिळकतीचे क्षेत्र, स्थान, पोहोचमार्ग, विकास योजना, आजूबाजूचा परिसर, उंच सखलपणा इत्यादी मूल्यांकनावर परिणाम करणाऱ्या बाबींचा विचार होणे आवश्यक असते.

    १) प्रकरण दाखल करताना पक्षकाराकडून विहित नमुन्यात अर्ज व तपासणी सूचीमधील प्रकरणनिहाय आवश्यक त्या सर्व कागदपत्रांची पूर्तता करुन घेणे आवश्यक आहे. कागदपत्रे अपूर्ण असल्यास त्यांच्याकडून पूर्तता झाल्यानंतर प्रकरणासाठी प्राप्त झालेल्या सर्व प्रकरणांचे वर्गीकरण ग्रामीण / प्रभाव क्षेत्र किंवा नागरी यामध्ये विभागणी करुन शेती / ना-विकास विभाग /बिनशेती / गुंठेवारी अंतर्गत/अनाधिकृत बिनशेती याबाबतची खात्री करुन प्रकरणांची वर्गवारी करावी.

२) प्रकरणाची वर्गवारी केल्यानंतर या प्रकरणाची छाननी संबंधित लिपीकांनी करुन प्राप्त झालेला परिपूर्ण प्रस्ताव कार्यालयातील नियुक्त केलेल्या सहायक नगर रचनाकार या तांत्रिक अधिकाऱ्यांकडे त्यांना केलेल्या कामाचे वाटपानुसार छाननी मूल्यांकन अहवाल अभिप्रायासह सादर करणे आवश्यक आहे.

३) सहायक नगर रचनाकार यांनी प्रत्येक प्रकरणामध्ये दस्त मिळकतीचे विकास योजनेतील स्थान, विकासाचा कल, विकासासाठी येणारा खर्च, मिळकतीसाठी अस्तित्वात असलेल्या रस्त्यावरील स्थान व पोहोचमार्ग, आजूबाजूचा परिसर, उंच-सखलपणा, टी.डी.आर. / अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील अन्य क्षेत्रातील अनुज्ञेय वापर । विद्यमान वापरविकास इ. मूल्यांकनावर परिणामकारक बाबी विचारात घेऊन व अंमलबजावणी सूचनेनुसार सर्वसमावेशक निश्चित मूल्य दर्शविणारा मूल्यांकन छाननी अहवाल तयार करुन व त्यामध्ये मिळकतीचे गुण-दोष इ. विचारात घेऊन किती टक्के वजावट / घट देणे आवश्यक आहे याबाबत सहायक नगर रचनाकार यांनी विहित नमुन्यातील सविस्तर मूल्यांकन अहवाल, सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांना सादर करावा.

४) प्रकरणात वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील मूल्यांकनाबाबत आक्षेप उपस्थित केले जातात उदा. मिळकतीचा स.नं./ सि.स.नं. नसणे, स.नं. उल्लेख चुकीच्या उपविभागात दर्शविलेला असणे, टंकलिखीत चुका असणे, एकच मिळकतीचा स.नं./ सि.स.नं. विकसित व अविकसित दोन्ही विभागात असणे, तसेच जुनी इमारत, व्यापारी / औद्योगिक वापर, रस्तासन्मुख नसलेली मिळकत इ. अशा सर्व प्रकरणात कागदपतत्रांची सखोल पडताळणी करुन व आवश्यकतर स्थळनिरीक्षण करुन अहवाल सादर होणे आवश्यक आहे.

५) प्राप्त प्रकरणी मूल्यांकन करताना खालीलप्रमाणे दक्षता घेणे आवश्यक आहे.

I. मूल्यांकनावर परिणाम करणा-या बाबी ज्या दस्तामध्ये नमूद आहेत, त्याचा पुरावा उदा. फोटोग्राफ, गुगल इमेजवर स्थान दर्शविणारा नकाशा, विकास योजनेचा / प्रादेशिक योजनेचा भाग नकाशा, मोजणी नकाशा इ. बाबी या दस्ताचा भाग म्हणून असणे आवश्यक आहे.

II. जागेवर घोषित झोपडपट्टी असेल तर घोषित झोपडपट्टीच्या राजपत्राची प्रत तसेच झोपडपट्टीचे सविस्तर स्थान व बाधीत क्षेत्र दर्शविणारा सविस्तर मोजणी नकाशा दस्ताचा भाग म्हणून असणे आवश्यक आहे. सदर अधिसूचनेतील नमूद क्षेत्राची नकाशावर गगल इमेजवरुन व प्रत्यक्ष स्थळपाहणी करुन पडताळणी होणे आवश्यक आहे.

III. जागा CRZ क्षेत्रात असेल तर त्याबाबत सविस्तर तपशील दस्तामध्ये नमूद असणे व त्या अनुषंगाने पुरावे दस्ताचा भाग म्हणून असणे आवश्यक आहे. CRZ क्षेत्राबाबत महानगरपालिकेकडील विकास योजनेचा झोन दाखला, नकाशा व महानगरपालिकेचे अभिप्राय दस्ताचा भाग म्हणून असावेत. CRZ बाबत CESS / SAC / इतर मान्यताप्राप्त संस्थेने तयार केलेले व शासनाने अधिप्रमाणित केलेले महानगरपालिका । नगरपरिषदेकडील नकाशे, दस्तामधील जागेचे CRZ ने बाधित क्षेत्र दर्शविणारा नकाशा इ. कागदपत्रे दस्ताचा भाग म्हणून असणे आवश्यक आहे.

IV. प्रकरणी दस्तामध्ये नमूद बाबीच्या अनुषंगाने स्थळनिरीक्षण करुन दस्तातील नमूद बाबी व जागेवरील / सभोवतालची परिस्थिती याबाबतचा स्थळनिरीक्षण अहवाल असणे आवश्यक आहे. भाडेकरुबाबत केवळ भाडेपावतीवर / विद्युत देयकावर / दूरध्वनी देयकावर विसंबून न राहता संबंधित भाडेकरु भाडेनियंत्रण कायदयान्वये संरक्षित भाडेकरु असलेबाबत महानगरपालिका / नगरपालिकचे अभिलेखावरुन, न्यायालयीन निर्णयावरुन तसेच मुंबईबाबत म्हाडाकडील उपकरप्राप्त इमारतीच्या अभिलेखावरुन पडताळणी करणे तसेच आवश्यकतर स्थळनिरीक्षणही करणे आवश्यक आहे.

उपरोक्त बाबी या उदाहरणदाखल असून, थोडक्यात ज्या-ज्या प्रकरणी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दरानुसार येणा-या मूल्यास विविध कारणास्तव घट दिली जाते अथवा मार्गदर्शक सूचना वापरुन विशिष्ट पध्दतीने मूल्यांकन केले जाते अशा सर्व दस्तांबाबत मूल्यांकनावर परिणाम करणा-या बाबी व त्या अनुषंगिक अधिकृत कागदोपत्री पुरावे हे दस्ताचे भाग म्हणून असावेत.

६) सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी प्रकरणात संबंधित पक्षकारास / अर्जदारास आपले म्हणणे मांडण्यासाठी संधी देऊन सुनावणी देण्यात यावी व सहायक नगर रचनाकार यांनी केलेले मूल्यांकनातील बाबी विचारात

घेऊन त्याची पडताळणी करावी. त्यासाठी उपरोक्त सुनावणीच्यावेळी अर्जदारांनी उपस्थित केलेल्या मुद्यांबाबतचे इतिवृत्त तयार करुन ते पक्षकार /अर्जदारांच्या स्वाक्षरीसह प्रकरणात जोडण्यात यावे.

७) उपरोक्तप्रमाणे कार्यवाही केल्यानंतर अर्जदारांनी सुनावणीमध्ये उपस्थित केलेले मुद्दे व सहायक नगर रचनाकार यांनी तयार केलेला मूल्यांकन छाननी अहवाल यांचा एकत्रित विचार करुन सहायक नगर रचनाकार यांनी निर्धारित केलेले मूल्यांकन व वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मिळकतीचे निश्चित होणारे मूल्यांकन याची आणि सहायक नगर रचनाकार यांनी सूचविल्यानुसार वार्षिक मूल्य दर तक्यातील दरानुसार येणाऱ्या मूल्यांकनास वजावट / घट देणे आवश्यक असल्याची स्वत: सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी खात्री करुन घेऊन अंतिमत: निर्णयाप्रत यावयाचे आहे आणि वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मिळकतीचे निश्चित होणारे मूल्य आणि मुद्रांक जिल्हाधिकारी / सह जिल्हा निबंधक यांनी निश्चिती केलेले मूल्य यामध्ये 10% पेक्षा जास्त फरक नसल्यास सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी स्वत: त्यांचे स्तरावर अंतिम निर्णय घेण्याचा आहे. तथापि, त्यापेक्षा जास्त वजावट / घट देणे आवश्यक आहे असे वाटत असल्यास असा आदेश पारित करण्यापूर्वी वरिष्ठ मूल्यांकन अधिकाऱ्यांची पूर्व मान्यता घेणे आवश्यक आहे.

८) सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी प्रकरणातील मूल्यांकनानुसार मुद्रांक शुल्क आकारणी निश्चित करतांना मिळकतीचे मूल्य व त्यासाठी आवश्यक ते मुद्रांक शुल्क या दोन्ही बाबी स्पष्ट दर्शविणारे सविस्तर (Speaking Order) अंतिम आदेश पारित करावेत व उपरोक्त वरिष्ठ मूल्यांकन अधिकाऱ्यांनी पूर्व मान्यता प्रदान केली असल्यास त्याचा उल्लेख न चूकता सदर आदेशात नमूद करणे आवश्यक राहील.

९) प्रत्येक प्रकरणातील मूल्यांकनाची माहिती सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी दरमहा मासिक अहवालाच्या स्वरुपात संबंधित विभागाच्या नोंदणी उपमहानिरीक्षक तसेच उपसंचालक / सहायक संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन यांना न चूकता पाठविणे आवश्यक आहे. विभागीय मूल्यांकन कार्यालयाने अशा प्रकरणातील मूल्यांकनाचा पुढील वर्षाचे वार्षिक मूल्य दर तक्ते तयार करतांना विचार करुन दर निश्चित करण्याच्या दृष्टीने त्याची स्वतंत्र नोंदवहीमध्ये नोंद घेऊन त्याचा प्रतीवर्षी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यांचे प्रस्ताव सादर करतांना विचार करणे आवश्यक आहे.

१०) प्रत्येक सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून मूल्यांकन अहवालासाठी प्रकरणनिहाय कागदपत्रांची तपासणी सूची, मूल्यांकन छाननी अहवाल विहीत नमुना व सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून पारित करावयाचे अंतिम मूल्यांकन व मुद्रांक शुल्क आकारणीबाबतचे आदेश इ.मध्ये एकसूत्रता येण्यासाठी एकाच पध्दतीने कार्यवाही होणे अपेक्षित असल्याने सर्व कागदपत्रे, प्रकरणातील मूल्यांकन नोंदवह्या इ.अभिलेखात ठेवणे अनिवार्य आहे.

-*-*-*-*-*-

“दुय्यम निबंधकांना मूल्यांकन करतेवेळी येणाऱ्या सर्वसाधारण अडचणीचे निरसन”

लेखकाचे नाव — कु.राणी केशव राठोड,
सहायक नगर रचनाकार, सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१, तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, नागपूर ग्रामीण.

मला सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१, तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, नागपूर ग्रामीण कार्यालयात रुजू होऊन जवळपास तीन वर्षाचा कालावधी झालेला आहे. या तीन वर्षात बरेच काही शिकायला मिळाले. नगर रचना व मूल्यनिर्धारण विभागामध्ये नगर रचना सोबतच मुल्यांकन विभाग ही सुद्धा एक महत्त्वाची शाखा आहे. मुद्रांक शुल्क आकारणीकामी अभिनिर्णयाच्या प्रकरणामध्ये मूल्यांकन करणेकरिता तांत्रिक अधिकारी म्हणून सहायक नगर रचनाकार काम करतात. तसेच, स्थावर मालमत्तेच्या खरेदी-विक्री प्रकरणामध्ये मुद्रांक शुल्क आकारणीचे काम दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयामार्फत चालते. काहीवेळा दुय्यम निबंधक ह्यांना मूल्यनिश्चिती करतानी काही अडचणी येतात. मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालयात होणाऱ्या मासिक बैठकीत तसेच दुरध्वनी संपर्काद्वारे संबंधितांकडुन मला नेहमी विचारले जाणारे प्रश्नांची एक प्रश्नावली (FAQ) मी परिविक्षाधीन कालावधी संपुष्टात आणण्यासाठी नेमून दिलेल्या उद्दीष्टांसाठी तयार केलेली आहे. यातील काही महत्त्वाचे प्रश्न आपल्या विभागाच्या “नियोजन विचार” या अंकासाठी देत आहे.

प्रश्न १. बृहन्मुंबईसाठी सूचना क्र.८ व उर्वरित महाराष्ट्रासाठी सूचना क्र.७ हि स्वतंत्र भुखंडावरील गोडाऊनसाठी वापरता येईल काय?
उत्तर- नाही. स्वतंत्र भुखंडावरील गोडाऊनसाठी मिळकतीचा वापर विचारात घेवून (उदा. वाणिज्य किंवा औद्योगिक) बृहन्मुंबईसाठी सूचना क्र.७ व उर्वरित महाराष्ट्रासाठी सूचना क्रमांक ६ ने मुल्यांकन करावे. बृहन्मुंबईसाठी सूचना क्र.८ व उर्वरित महाराष्ट्रासाठी सूचना क्र.७ ही गाळे (units) असलेल्या इमारतीसाठी मुल्यांकन करतानी विचारात घ्यावी.

प्रश्न २. मोठ्या क्षेत्राचा दुकान गाळा रस्तासन्मुख नसल्यावर त्याला २०% वजावट देण्यात यावी काय?
उत्तर- नाही. ४५०.०० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्र बांधकाम असलेला दुकान गाळा रस्तासन्मुख नसल्यावर त्याला २०% वजावट देण्यात येवू नये. (सदर दुकानगाळा तळमजल्यावर असला तरीसुद्धा सूट देण्यात येवू नये.) तथापि, अशा प्रकारच्या दुकान गाळ्यास बृहन्मुंबईसाठी सूचना क्र.९(क) व उर्वरित महाराष्ट्रासाठी सूचना क्र.८(क) नुसार वजावट देण्यात यावी.

प्रश्न ३. पोटमजल्याचे मुल्यांकन संबधित वापराच्या ५०% व पोटमाळ्याचे मुल्यांकन संबधित वापराच्या २५% दराने करावे, अशी सूचना नमुद आहे. परंतु, दस्तात नमुद FLOOR हा पोट मजला आहे किंवा पोटमाळा हे कसे ओळखावे?
उत्तर- मंजूर बांधकाम नकाशाचे अवलोकन करुन FLOOR हा पोटमजला आहे किंवा पोटमाळा हे ओळखता येईल. सदर मंजूर नकाशाची प्रत दस्ताचा भाग म्हणून जोडण्यात यावी. सर्वसाधारपणे पोटमजल्याची (Mezzanine floor) उंची हि ५ फुट पेक्षा जास्ती असते, आणि पोटमाळ्याची (Loft) उंची हि ५ फुट पेक्षा कमी असते.

प्रश्न ४. Parking चे मुल्यांकन कसे करावे?
उत्तर- मंजूर बांधकाम नकाशानुसार पार्किंग किंवा अन्य कारणासाठी (उदा. Loading / Unloading area) निर्देशित जागेचे हक्क देण्यात येत असतील तर अशा जमिनीचे मूल्यांकन जमिनदराच्या ४०% दराने करावे. आच्छादित वाहनतळ (Covered Parking) असेल तर संबधित वापराच्या (कार्यालये/दुकाने/सदनिका इ.) २५% दराने मुल्यांकन करावे. स्वयंचलित वाहनतळ (Mechanical Parking) असेल तर संबधित वापराच्या (कार्यालये/दुकाने/सदनिका इ.) १५% दराने मुल्यांकन करावे.

प्रश्न ५. स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन करतांनी एकाच जमिन मालकाच्या वेगवेगळ्या ठिकाणी असलेल्या जमिनीचे/सर्व्हे नं. चे तुकडे सलग एकत्रित होत आहेत किंवा कसे, याची खात्री कशी करावी?
उत्तर- स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन करतांनी एकाच जमिन मालकाच्या वेगवेगळ्या ठिकाणी असलेल्या जमिनीचे / सर्व्हे नं. चे तुकडे सलग एकत्रित होत असल्याची खात्री करण्यासाठी मोजणी नकाशाची / गाव नकाशाची सत्यप्रत घेऊन दस्ताचा भाग म्हणून जोडण्यात यावा.

तसेच, स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन करतांनी एकाच जमिन मालकाच्या वेगवेगळ्या ठिकाणी असलेल्या जमिनीचे / सर्व्हे नं. चे तुकडे सलग एकत्रित होत नसतील तर अशा एकत्रित क्षेत्रास स्थुल जमिनीच्या कोष्टकाप्रमाणे वजावट अनुज्ञेय असणार नाही.

प्रश्न ६. बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळून उर्वरित महाराष्ट्रासाठी नागरी तसेच प्रभाव क्षेत्रातील महामार्गासन्मुख जमिनीचे मुल्यांकन कसे करावे?
उत्तर- वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामध्ये शेत / जिरायत / ना विकास विभागातील (महामार्गासन्मुख जमिनीसह) एकाच जमिनीसाठी प्र.चौ.मी. व प्र.हे.आर. असे दोन्ही दर दिले असल्यास स्थुल जमिनीचे कोष्टक १६ (अ) प्रकार दोन ने मुल्यांकन करावे. अशा प्रकरणी ग्रामीण क्षेत्रासाठी दिलेली सुचना क्र.२९ लागु होणार नाही.

प्रश्न ७. बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळून उर्वरित महाराष्ट्रासाठी ग्रामीण क्षेत्रातील महामार्गासन्मुख जमिनीचे मुल्यांकन कसे करावे?
उत्तर- ग्रामीण क्षेत्रातील महामार्गासन्मुख ४०००.०० चौ.मी. पर्यंत क्षेत्राचे मुल्यांकन सूचना क्र.२९(ब) मधील कोष्टकाप्रमाणे करण्यात यावे. उर्वरित क्षेत्राचे मूल्यांकन सदर जमिनीच्या शेतसारा आकारणी गट व शेतजमीनीचे मूल्यांकन सूचना क्र.२०(अ,ब) नुसार करावे.

प्रश्न ८. ग्रामीण क्षेत्रातील महामार्गासन्मुख जमिनीचे मुल्यांकन करतानी रस्त्याचे अंतिम हद्दीबाबत कोणता पुरावा जोडणे अपेक्षित आहे? तसेच रस्त्याच्या अंतिम हद्दीपासून ५०.०० मी. हद्दीतील क्षेत्र कसे निश्चित करावे?
उत्तर- रस्त्याची अंतिम हद्द भूमि अभिलेख विभागाकडील मोजणी नकाशा अथवा गट बुक नकाशा व त्याआधारे दिलेल्या संबंधित जागेचा स्थानदर्शक नकाशा यांच्या आधारे कायम करावी. तसेच दस्तामध्ये दोन्ही पक्षकारांनी स्वाक्षरी केलेला समजुतीचा नकाशा समाविष्ट करुन त्याआधारे क्षेत्र निश्चिती करावी.

प्रश्न ९. रहिवास / वाणिज्य / औद्योगिक इ. वापरासाठी संपूर्ण सर्व्हे क्रमांकाची जमिन बिनशेती केलेली असेल तर बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळून उर्वरित महाराष्ट्रासाठी असलेली सूचना क्र.१६(क) नुसार मुल्यदरास १०% वजावट देण्यात यावी काय?
उत्तर- नाही. फक्त रहिवास/वाणिज्य/औद्योगिक इ. वापरासाठी बिनशेती केलेले मंजूर रेखांकनाखालील रस्ते, खुली जागा, सुविधा क्षेत्र इ. सह संपूर्ण क्षेत्राची विक्री होत असल्यासच, सदर जमिनीसाठी सूचना क्र.१६(क) नुसार मुल्यदरास १०% वजावट देण्यात यावी. सदर वजावट रस्ते / खुली जागा नसलेल्या रेखांकनातील क्षेत्रास तसेच संपूर्ण सर्व्हे क्रमांकाची जमिन बिनशेती केलेली असेल तरीसुद्धा देण्यात येवू नये.

प्रश्न १०. ७/१२ वर चंदन / सागवान झाडे नमुद असल्यास त्याचे मुल्य कसे परिगणित करावे?
उत्तर- ७/१२ वर चंदन / सागवान झाडे नमुद असल्यास त्याचे मुल्य हे वनपरिक्षेत्र अधिकारी यांनी दिल्याप्रमाणे विचारात घेऊन, अचल मालमत्तेचे मुल्य वार्षिक मुल्यदर तक्त्यासोबतच्या सूचना विचारात घेऊन त्यामध्ये समाविष्ट करावे.

प्रश्न ११. नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील अंतर्गत भागात असलेल्या (१००.०० मी. अंतरात येत नसलेल्या) भुखंडाचे मुल्यांकन करातांना मुल्यदरास देण्यात येणाऱ्या ३०% वजावटीसाठी भुखंड १००.०० मी. अंतरात येत नसलेल्याबाबतची खात्री कशी करावी?
उत्तर- सदर भुखंड १००.०० मी. अंतरात येत नसलेल्याबाबत विकास/प्रादेशिक योजनेचा भाग नकाशा, जागेचा मोजणी नकाशा तसेच मंजूर रेखांकनातील भुखंडासाठी मंजूर अभिन्यासाची प्रत यावरुन खात्री करून ते दस्तासोबत जोडण्यात यावे.

प्रश्न १२. ७/१२ वर ३ वर्षाचे पिकपाणी पैकी २ वर्षाचे पिकपाणी हे जिरायत व केवळ चालू वर्षाचे पिकपाणी बागायत असल्यास मुल्यांकन हे जिरायतप्रमाणे करावे की बागायतप्रमाणे करावे?
उत्तर- ३ वर्षाचे पिकपाणी पैकी २ वर्षाचे पिकपाणी हे जिरायत व केवळ चालू वर्षाचे पिकपाणी बागायत असल्यास मुल्यांकन हे बागायतप्रमाणे करावे. तसेच, ३ वर्षाचे पिकपाणी पैकी २ वर्षाचे पिकपाणी हे बागायती स्वरुपाचे असल्यास तरी देखील मुल्यांकन बागायतप्रमाणे करावे.

प्रश्न १३. बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळून उर्वरित महाराष्ट्रासाठी ग्रामीण क्षेत्रातील हायवेवरील बिनशेती झालेल्या जमिनीसाठी हायवेवरील जमिनीचा प्र.चौ.मी. दर विचारात घेवून मूल्यांकन करावे कि त्या गावासाठी दिलेला बिनशेती जमिनीचा प्र.चौ.मी. दर विचारात घेवून मूल्यांकन करावे?
उत्तर- ग्रामीण क्षेत्रातील हायवेवरील बिनशेती झालेल्या जमिनीसाठी सूचना क्र.२९(क) नुसार हायवेवरील जमिनीचा प्र.चौ.मी. दराच्या १२०% दर विचारात घेवून मूल्यांकन करावे.

प्रश्न १४. सौरउर्जा व पवनचक्की प्रकल्पासाठी मुल्यांकन करताना Foundation वरील Structure चे मुल्य कसे परिगणित करावे?
उत्तर- सर्व प्रकारच्या चल मालमत्तेसाठी (Movable property) Government Registered Valuer ने दिलेला दाखला विचारात घ्यावा.

प्रश्न १५. सदनिकेचे मुल्यांकन करतानी इलेक्ट्रॉनिक्स वस्तुंचे चल मालमत्तेचे मुल्य विचारात घ्यावे काय?
उत्तर- दस्तामध्ये सदनिकेसोबत इलेक्ट्रॉनिक्स वस्तु, फर्निचर इ. चा उल्लेख असेल तर त्याचे मुल्य Government Registered Valuer ने दिलेल्या प्रमाणे विचारात घ्यावे. जर उपरोक्तप्रमाणे चल मालमत्तेचे हस्तांतरण होत नसेल तर तसे दस्तात स्पष्टपणे नमूद करणे आवश्यक आहे.

प्रश्न १६. विकसन करारनामा / पुनर्विकास करारनामा दस्त प्रकरणी मुल्यांकन करताना डिपॉझिटवरील व्याज कसे परिगणित करावे?
उत्तर- डिपॉझिटवरील व्याजाकरीता दस्तात नमुद व्याजदर विचारात घ्यावा. जर व्याजदर नमुद नसेल तर, कमीत कमी ६.००% व्याजदर घ्यावा. दस्तात नमुद व्याजदर ६.००% पेक्षा कमी असेल तर ६.००% व्याजदर घ्यावा.

प्रश्न १७. झोन दाखल्यामध्ये Existing Residential in Agriculture नमुद असल्यास बांधकामाबाबत खात्री कशी करावी?
उत्तर- झोन दाखल्यामध्ये Existing Residential in Agriculture किंवा इतर ना-विकास विभाग नमुद असल्यास तलाठी यांचा मौका तपासणी अहवाल घेऊन बांधकामाबाबत खात्री करता येईल. तसेच, अशा प्रकरणी बहुतांश वेळा मंजूर बांधकाम नकाशा उपलब्ध नसतो. तेव्हा नोंदणीकृत स्थापत्य अभियंता यांचेकडुन बांधकाम क्षेत्र नमुद असलेला, सोबत तलाठी यांचा दाखला घेऊन मुल्यांकनाबाबत कार्यवाही करावी. सदर कागदपत्रे दस्ताचा भाग म्हणुन नोंदविण्यात यावी.

प्रश्न १८. शेतकऱ्याव्यतिरीक्त इतर संस्था / कंपनी यांनी खरेदी केलेली शेतजमीन बिनशेती वापर न करता, शेतकऱ्यास हस्तांतरण होत असल्यास मुल्यांकन संभाव्य बिनशेतीने करावे की ज्या मुल्यविभागात असेल तो जमिनदर वापरुन मुल्यांकन करावे?
उत्तर- शेतकऱ्याव्यतिरीक्त इतर संस्था / कंपनी यांनी खरेदी केलेली शेतजमीन बिनशेती वापर न करता, शेतकऱ्यास हस्तांतरण / विक्री होत असल्यास मा. नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे परिपत्रक क्र.का-१५/परिपत्रक/कंपनी११२२, दि.१७.१२.२०१८ प्रमाणे कार्यवाही करावी.

प्रश्न १९. बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळून उर्वरित महाराष्ट्रासाठी ग्रामीण क्षेत्रातील हायवेवरील बिनशेती झालेल्या जमिनीसाठी सूचना क्र.१६(क) नुसार संबंधित मुल्यदराच्या ९०% दर विचारात घेवून मुल्यांकन करता येईल कय?
उत्तर- रहिवास / वाणिज्य / औद्योगिक इ. वापरासाठी बिनशेती केलेले मंजूर रेखांकनाखालील रस्ते, खुली जागा, सुविधा क्षेत्र इ. सह संपूर्ण क्षेत्राची विक्री होत असल्यासच, सदर जमिनीसाठी सूचना क्र.१६(क) नुसार मुल्यदरास १०% वजावट देण्यात यावी. सदर वजावट रस्ते / खुली जागा नसलेल्या रेखांकनातील क्षेत्रास तसेच संपूर्ण सर्व्हे नंबरची जमिन बिनशेती केलेली असेल तरीसुद्धा देण्यात येवू नये.

प्रश्न २०. बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळून उर्वरित महाराष्ट्रासाठी ग्रामीण क्षेत्रातील हायवेवरील जमिन शेतकऱ्याव्यतिरीक्त इतर संस्था / कंपनी यांना विक्री / हस्तांतरण होत असेल किंवा संभाव्य बिनशेती वापर (मंजूर विकास योजनेनुसार रहिवास / औद्योगिक / वाणिज्य इ.) असलेल्या जमिनीचे मूल्यांकन कसे करावे?
उत्तर- ग्रामीण क्षेत्रातील हायवेवरील जमिन शेतकऱ्याव्यतिरीक्त इतर संस्था / कंपनी यांना विक्री / हस्तांतरण होत असल्यास किंवा संभाव्य बिनशेती वापर होणार असल्यास (मंजूर विकास योजनेनुसार रहिवास / औद्योगिक / वाणिज्य इ.) जमिनीचे मूल्यांकन रस्त्याच्या अंतिम हद्दीपासून ५०.०० मी. हद्दीतील क्षेत्र व २०००.०० चौ.मी. यापैकी जास्तीचे क्षेत्र (प्रथम २०००.०० चौ.मी. क्षेत्रासाठी) सूचना क्र.२९(ब) मध्ये दिलेल्या कोष्टकाप्रमाणे निश्चित करावे. उदा. रस्त्याच्या अंतिम हद्दीपासून ५०.०० मी. अंतरामध्ये एकुण १६००.०० चौ.मी.

क्षेत्र असेल तर २०००.०० चौ.मी. विचारात घ्यावे. तसेच, रस्त्याच्या अंतिम हद्दीपासून ५०.०० मी. अंतरामध्ये एकुण २४००.०० चौ.मी. क्षेत्र असेल तर जास्तीचे क्षेत्र २४००.०० चौ.मी. विचारात न घेता २०००.०० चौ.मी क्षेत्रच विचारात घ्यावे. तसेच, त्यावरील उरलेल्या क्षेत्रासाठी बिनशेती दराच्या ५०% दर व स्थुल जमिनीचे कोष्टक १६(अ) विचारात घेऊन मूल्य परिगणित करून वर येणाऱ्या मुल्यामध्ये समाविष्ट करावे.

प्रश्न २१. विकसन करारनामा दस्त प्रकरणी मुल्यांकन करताना अनुषंगिक खर्च (मंजूरी प्रक्रीया, रस्ते, ड्रेनेज, रोड लाईटिंग इ.) कसे परिगणित करावे?
उत्तर- विकसन करारनामा दस्त प्रकरणी मुल्यांकन करताना अनुषंगिक खर्च (मंजूरी प्रक्रीया, रस्ते, ड्रेनेज, रोड लाईटिंग इ.) चा खर्च दस्तात नमुद असल्याप्रमाणे घ्यावा. सदर खर्च दस्तात नमुद नसेल तर नोंदणीकृत वास्तुविशारद किंवा नोंदणीकृत अभियंता (इंजिनियर) यांनी प्रमाणित केल्याप्रमाणे विचारात घ्यावा.

प्रश्न २२. एखादे गाव विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दिमध्ये येत असून वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार ग्रामीण/प्रभाव क्षेत्रात समाबिष्ट असेल, तर ग्रामीण/प्रभाव क्षेत्रासाठी दिलेले नविन बांधकामाचे दर विचारात घ्यावे कि विशेष नियोजन प्राधिकरण क्षेत्रासाठी दिलेले नविन बांधकामाचे दर विचारात घ्यावे?
उत्तर- एखादे गाव विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दिमध्ये येत असल्यास जरी वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार ग्रामीण/प्रभाव क्षेत्रामध्ये समाविष्ट असेल तरीसुद्धा विशेष नियोजन प्राधिकरण क्षेत्रासाठी दिलेले नविन बांधकामाचे दर विचारात घ्यावे.

प्रश्न २३. दस्तामध्ये Parking चे क्षेत्र नमुद नसल्यास कसे परिगणित करावे?
उत्तर- दस्तामध्ये Parking चे क्षेत्र स्पष्टपणे नमुद करणे आवश्यक आहे. जर पार्किंगचे क्षेत्र नमूद नसेल तर मंजूर नकाशानुसार विचारात घ्यावे. सदर पार्किंग क्षेत्राची पडताळणी UDCPR चे तरतूदीनुसार एक चारचाकी मोटर पार्किंगचे क्षेत्र १२.५० चौ.मी., एक दुचाकी मोटर / स्कुटर पार्किंगचे क्षेत्र २.०० चौ.मी. आणि एक मिनी बस / ट्रान्सपोर्ट वाहन पार्किंगचे क्षेत्र २८.१२५ चौ.मी. याप्रमाणे करावे.

प्रश्न २४. दुकान गाळा रस्तासन्मुख नसल्यावर त्याला २०% वजावट देण्यात यावी काय?
उत्तर- फक्त तळमजल्यावरील दुकान गाळा रस्तासन्मुख नसल्यावर त्याला २०% वजावट देण्यात यावी. (हा दर वरच्या मजल्यावरील कार्यालयापेक्षा कमी असू नये.)

प्रश्न २५. मिळकत हायवेच्या यादीमध्ये असून प्रत्यक्षात हायवेवर नाही, याबाबत पडताळणी कशी करावी?
उत्तर- एखाद्या सर्व्हे क्रमांकाचे काही हिस्से / हिस्सा हायवेवर नसल्यास अशा जमिनीचा दस्त नोंदविताना दस्तात सदर वस्तुस्थिती नमूद असणे व त्यासंबंधीचा हिस्स्याचा अधिकृत मोजणी नकाशा दस्तासोबत जोडणे आवश्यक आहे. तसेच, याप्रकरणी खात्री करण्यासाठी हायवेच्या प्रकारानुसार जसे राज्य महामार्ग आहे की राष्ट्रीय महामार्ग यानुसार सार्वजनिक बांधकाम विभाग किंवा NHAI विभागाचे मौका तपासणी अहवाल पत्र व नकाशा पक्षकाराकडुन प्राप्त करून दस्ताचा भाग म्हणुन नोंदविण्यात यावा.

प्रश्न २६. बहुतांश वेळा दुकान गाळा रस्तासन्मुख नाही हे चतुर्सिमेवरुन स्पष्ट होत नसल्याने त्याला २०% वजावट देण्यात यावी काय?
उत्तर- चतुर्सिमेबरोबर दस्तात नमूद बांधकाम नकाशाचे अवलोकन करुन दुकान गाळा रस्तासन्मुख आहे किंवा कसे याची खात्री करुन सदर मंजूर नकाशाची प्रत दस्ताचा भाग म्हणून जोडण्यात यावी.

प्रश्न २७. विकास योजना प्रारुप असेल तर बृहन्मुंबईसाठी सूचना क्र.२२ व उर्वरित महाराष्ट्रासाठी सूचना क्र.३० नुसार मूल्यदरास २०% वजावट देता येईल काय?
उत्तर- नाही. बृहन्मुंबईसाठी सूचना क्र.२२ व उर्वरित महाराष्ट्रासाठी सूचना क्र.३० नुसार फक्त मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित / (RESERVEED FOR PUBLIC PURPOSE) बाधित क्षेत्राचे मुल्यांकन हे मूल्यदराच्या ८०% दराने करण्यात यावे.

प्रश्न २८. विकसन करारनामा / पुनर्विकास करारनामा दस्त प्रकरणी मुल्यांकन करताना विकास शुल्क कसे परिगणित करावे?

उत्तर- विकास शुल्क दस्तात नमुद असल्याप्रमाणे घेण्यात यावा. जर दस्तात नमुद नसेल तर, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १६९९ चे तरतूदीनुसार खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे. तसेच, एखाद्या मनपा/नप कार्यालयाच्या कार्यक्षेत्रात विकासशुल्काबाबत शासनाने मंजूर केलेला ठराव असेल तर त्याप्रमाणे घेण्यात यावा.

अ) निवासी किंवा संस्थागत वापरासाठी-

ख) बांधकाम विषयक कामाचा समावेश नसेल तर वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामध्ये नमुद विकसीत जमिनदराच्या ०.५% टक्के दर विचारात घ्यावा.

ग) विकसीत जमिनीवर केवळ बांधकाम विषयक कामाचा समावेश असेल तर वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामध्ये नमुद विकसीत जमिनदराच्या २% टक्के दर विचारात घ्यावा.

घ) बांधकाम विषयक कामाचा समावेश असेल तर,

१.जमिनीसाठी वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामध्ये नमुद विकसीत जमिनदराच्या ०.५% टक्के दर विचारात घ्यावा.

२.बांधकामासाठी वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामध्ये नमुद विकसीत जमिनदराच्या २% टक्के दर विचारात घ्यावा.

आ) औद्योगिक व वाणिज्यिक वापरासाठी- उक्त (अ) प्रमाणे दराच्या अनुक्रमे दिडपट व दुप्पट विचारात घ्यावे.

प्रश्न २९. सहकारी गृहनिर्माण संस्था / अपार्टमेंट पुनर्विकासाचे प्रस्तावामधील समाविष्ट मिळकतींचे मुल्यांकन करतानी कोणत्या बाबी विचारात घेण्यात याव्यात?

उत्तर- सहकारी गृहनिर्माण संस्था / अपार्टमेंट पुनर्विकासाचे प्रस्तावामधील समाविष्ट मिळकतींचे मुल्यांकन करतानी खालील बाबी विचारात घेण्यात याव्यात.

१. सोसायटी / सभासदांच्या हिस्स्यात येणारे बांधकाम क्षेत्राची व विकसनकर्त्याला मिळणाऱ्या हिस्स्याचे बांधकाम क्षेत्राची बेरीज ही मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, टिडीआर, प्रिमियम तसेच ॲन्सीलरी चटई क्षेत्र इ. सर्व विकसन क्षमता वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केल्यानुसारच्या क्षेत्रासोबत जुळणे आवश्यक आहे. (अगदी तंतोतंत जुळत नसले तर, १०% चा फरक ग्राह्य धरण्यास हरकत नाही. त्यापेक्षा जास्ती फरक असेल तर जास्तीचे क्षेत्र विचारात घेवून मुल्यांकन करावे आणि दस्तात तसे स्पष्टपणे नमुद करणे आवश्यक आहे.)

२. सोसायटीस मिळणाऱ्या क्षेत्रामध्ये पार्किंगचे दस्तात नमुद असलेले क्षेत्र मुल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात यावे. दस्तात पार्किंगचे क्षेत्र नमुद नसेल तर मंजूर नकाशाप्रमाणे विचारात घ्यावे, किंवा एका सदनिकेसाठी १ दुचाकी व १ चारचाकी पार्किंग क्षेत्र याप्रमाणे विचारात घेण्यास हरकत नाही.

३. सोसायटीला दिलेले डिपॉजिटवरील सरळव्याज, कॉर्पस फंड, तात्पुरत्या निवासाचे भाडे, शिफ्टींग चार्जेस, ब्रोकरेज तसेच विकास शुल्क या बाबींचे मुल्य दस्तात नमुद असेल तर एकुण मुल्यामध्ये समाविष्ट करण्यात यावे. जर काही बाबींसाठी कोणताही मोबदला देण्यात आलेला नाही / देण्यात येणार नाही, असे दस्तात स्पष्टपणे नमूद असल्यास त्याचे मूल्य समाविष्ट करण्यात येवू नये.

प्रश्न ३०. सदनिका / दुकान / कार्यालय सोबत गच्ची (Terrace) ची विक्री होत असल्यास त्याचे मुल्यांकन कसे करावे?

उत्‌तर- सदनिकेच्या वरच्या मजल्यावरील गच्ची (Terrace), सदनिकेसह विक्री होत असल्यास, अशा गच्चीचे मूल्यांकन वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील सदनिकेच्या दराच्या २५% दराने करावे. दुकानाच्या / कार्यालयाच्या वरील मजल्यावरील गच्ची (Terrace) चे मूल्यांकन वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील दुकानाच्या / कार्यालयाच्या दराच्या ४०% दराने करावे.

प्रश्न ३१. ग्रामीण क्षेत्रातील शेतजमिनीचे मुल्यांकन करण्यासाठी हेक्टरी आकार कसा परिगणित करावा?

उत्तर- हेक्टरी आकार काढणेसाठी ७/१२ वरील एकूण आकारास एकूण क्षेत्राने (पड / पोटखराब क्षेत्र न वगळता) भागावे.

प्रश्न ३२. विकसन करारनामा / पुनर्विकास करारनामा दस्त प्रकरणी मुल्यांकन करताना प्रिमियम FSI व टिडीआर मूल्य कसे परिगणित करावे?

उत्तर- विकसन करारनामा / पुनर्विकास करारनामा दस्त प्रकरणी मुल्यांकन करताना प्रिमियम FSI व टिडीआर मूल्य दस्तात नमुद नसेल तर प्रिमियम FSI व टिडीआर क्षेत्र नोंदणीकृत वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केल्याप्रमाणे विचारात घेवून UDCPR चे तरतूदीनुसार खालीलप्रमाणे परिगणित करावे. तसेच, प्रिमियम व टिडीआर मूल्य दस्तात नमुद असेल तर त्याची पडताळणी खालीलप्रमाणे करावी.

प्रिमियम FSI मूल्य = नोंदणीकृत वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केल्यानुसार प्रिमीयम FSI चे क्षेत्र x वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामधील जमिनीचा दराच्या ३५%

टिडीआर मूल्य = नोंदणीकृत वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केल्यानुसार टिडीआर क्षेत्र x विकसीत जमिनीचा दराच्या ३०%

प्रश्न ३३. विकसन करारनामा / पुनर्विकास करारनामा दस्त प्रकरणी मुल्यांकन करताना ॲन्सीलरी मूल्य विकसनकर्त्याच्या हिस्स्यातून वजा करावे काय? करावयाचे असल्यास त्याचे मूल्य कसे परिगणित करावे?

उत्तर- दस्तात ॲन्सीलरी चटई क्षेत्राचा उल्लेख असेल आणि वास्तुविशारद यांनी विकसन क्षमता प्रमाणित केल्याप्रमाणे ॲन्सीलरी क्षेत्राचा वापर होणार असेल तर ॲन्सीलरी मूल्य विकसनकर्त्याच्या हिस्स्यातून वजा करण्यात यावे व त्याचे मूल्य खालीलप्रमाणे UDCPR चे तरतूदीनुसार परिगणित करावे.

ॲन्सीलरी मूल्य = नोंदणीकृत वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केल्यानुसार ॲन्सीलरी FSI चे क्षेत्र x वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामधील जमिनीचा दराच्या १०% (पुणे व ठाणे मनपासाठी १५% व उर्वरीतसाठी १०%)

प्रश्न ३४. बहुतांश वेळा दस्तामध्ये "All that piece and parcel of land together with all which is standing there on" नमुद असते, अशा प्रकरणी कोणत्या बाबी विचारात घेवून मुल्यांकन करावे?

उत्तर- अशा प्रकरणी दस्तात नमूद जागेवर प्रत्यक्षात काय आहे, याचा स्पष्ट उल्लेख होणे आवश्यक आहे. सदर जागेवर बांधकाम आहे किंवा कसे याची पडताळणी होणे गरजेचे आहे. पडताळणी ही गुगल अर्थच्या सहाय्याने करता येइल. बांधकाम असल्यास ते कोणत्या स्वरुपाचे आहे, (उदा. तात्पुरते, शेड किंवा आरसीसी) याबाबत दस्तात नमूद नसल्यास मंजूर बांधकाम नकाशावरून क्षेत्र परिगणित करता येइल. तसेच, दोन्ही पक्षकारांची स्वाक्षरी असलेले घोषणापत्राला दस्ताचा भाग म्हणून नोंदविता येईल. शेतजमिन असेल तर, ७/१२ नुसार जागेवर विहीरीबाबत पडताळणी करता येईल. काही विशेष प्रकारची झाडे उदा. चंदन, सागवान इ. असेल तर त्याचे मूल्य वनपरिक्षेत्र अधिकारी यांनी निश्चित केल्याप्रमाणे एकुण मुल्यामध्ये समाविष्ट करण्यात यावे.

प्रश्न ३५. भाग नकाशामध्ये एखादी मिळकत ही पिवळ्या रंगाने दर्शविलेली असते, परंतु झोन दाखल्यामध्ये प्रमाणे "SM नुसार-कृषी" विभागात समाविष्ट असे नमूद असते, अशावेळी मूल्यांकन हे जमिनीची विकसनक्षमता विचारात घेवून भाग नकाशानूसार रहिवास वापर अनुज्ञेय लक्षात घेवून संभाव्य बिनशेती ने करावे की झोन दाखल्यामध्ये नमूद कृषी वापराप्रमाणे करावे?

उत्तर- उक्त मिळकत हि SM MODIFICATION नुसार कृषी विभागात समाविष्ट आहे, असे नमूद असल्याने व सदर जागेवर सद्यस्थितीत रहिवास वापर अनुज्ञेय नसल्याने त्याचे मुल्यांकन संभाव्य बिनशेती ने न करता कृषक वापर विचारात घेवून त्याप्रमाणे करावे. परंतु, सदर मिळकत ही कंपनी / संस्था विकत घेत असेल तर अशा जमिनीवर संभाव्य बिनशेतीचे प्रयोजन (DEVELOPMENT POTENTIAL) विचारात घेवून संभाव्य बिनशेतीने मुल्यांकन करावे.

प्रश्न ३६. ग्रामीण भागातील ज्या जमिनीवर विहिर / कुपनलिका असुनही, बागायत पिके घेतली जात नाहीत, अशा जिरायत जमिनीचे मूल्य निश्चित करतानी विहीरीचे मूल्य समाविष्ट करणे अपेक्षित आहे काय?

उत्तर- ग्रामीण भागातील ज्या जमिनीवर विहिर / कुपनलिका असुनही, बागायत पिके घेतली जात नाहीत व ज्या जमिनीवर खरीप पिकांबरोबरच रब्बी पिके हि नैसर्गिक पाण्यावर घेतली जातात, अशा कोरडवाहू / जिरायत जमिनीचे मूल्य निश्चित करतानी विहीरीचे / कुपनलिकेचे बांधकामाचे मूल्य जमिनीच्या मुल्यामध्ये समाविष्ट करण्यात यावे. विहीर व त्यावरील मोटरपंप, पाईपलाईन इत्यादिच्या मुल्यांकनाबाबत तलाठी किंवा बांधकाम अभियंता यांचे प्रमाणपत्र ग्राह्य धरण्यात यावे.

प्रश्न ३७. वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामध्ये एखाद्या मिळकतीचे दर हे बिनशेती मुल्यविभागात समाविष्ट असेल परंतु, प्रत्यक्षात ती जमिन शेती उपयोगाकरीता असून बिनशेती झालेली नसेल तर त्याचे मूल्यांकन करतानी कोणत्या बाबी विचारात घ्यावे?

उत्तर- वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामध्ये बिनशेती मुल्यविभागामध्ये, बिनशेती न झालेली जमिन समाविष्ट असल्यास, प्रादेशिक / विकास योजनेच्या झोन दाखल्यानूसार रहिवास / वाणिज्य / औद्योगिक वापर अनुज्ञेय नसल्यास सदर मिळकतीचा अद्यावत ७/१२ उतारा, सदर जागेवर कोणताही विकास न झाल्याबाबत तलाठी / तहसिलदार यांचा दाखला घेवून सदर जागा अकृषक झाली नसल्याबाबत खात्री करावी.

प्रश्न ३८. स्वामित्वधनाची रक्कम (Royalty) कशी परिगणित करावी?

उत्तर- महाराष्ट्र शासन उद्योग, उर्जा व कामकार विभाग, शासन परिपत्रक क्र.एमएनजी१०८०/१२६८६२/(२८१२)उद्योग-९, दि.०५.०९.१९९२ अन्वये मृतभाटक (Dead rent) च्या रकमेच्या २० पट ही अपेक्षित स्वामित्वधनाची रक्कम (Amount of Anticipated Royalty) समजून निश्चित करावयाची असून, त्यानुसार खालीलप्रमाणे आकारण्यात यावी.

अपेक्षित स्वामित्वधनाची रक्कम रु.(Amount of Anticipated Royalty) = एकुण मृतभाटक (total dead rent) x २० पट

प्रश्न ३९. एकुण मृतभाटक (total dead rent) दस्तात नमूद नसल्यास कोणत्या प्रकारे परिगणित करावे?

उत्तर- मुद्रांक शुल्क आकारणीकरीता महाराष्ट्र शासन उद्योग, उर्जा व कामकार विभाग, शासन परिपत्रक क्र.एमएनजी १०८०/ १२६८६२/(२८१२)उद्योग-९, दि.०५.०९.१९९२ नुसार व मिनिस्ट्री ऑफ माईन्स च्या दि.०१.०९.२०१४ च्या अधिसूचनेनुसार मृतभाटकाच्या आधारे मूल्यांकन खालीलप्रमाणे करावे.

	मृतभाटक दर (dead rent) प्रति हेक्टरी प्रति वर्ष	क्षेत्र हे.आर.	वर्ष	मृतभाटक
१. पहिल्या वर्षाकरिता	----	-----	--	-----
२. दुसऱ्या वर्षाकरिता	४०० x क्ष*	______	__	______
३. तिसऱ्या व चौथ्या वर्षाकरिता	१००० x क्ष*	______	__	______
४.पाचव्या व त्यावरील वर्षाकरिता	२००० x क्ष*	______	__	______

एकुण मृतभाटक (total dead rent)

*क्ष =मिनिस्ट्री ऑफ माईन्स च्या दि.०१.०९.२०१४ च्या अधिसूचनेनुसार मध्यम मूल्य खनिजासाठी २
*क्ष =मिनिस्ट्री ऑफ माईन्स च्या दि.०१.०९.२०१४ च्या अधिसूचनेनुसार उच्च मूल्य खनिजासाठी ३
*क्ष =मिनिस्ट्री ऑफ माईन्स च्या दि.०१.०९.२०१४ च्या अधिसूचनेनुसार बहूमूल्य धातू आणि रत्नासाठी ४

याप्रमाणे प्रश्नावलीतील काही महत्त्वाचे प्रश्न व त्यांची उत्तरे वार्षिक मुल्यदर तक्त्यासोबतच्या अंबलबजावणी सूचना व इतर विभागाची परिपत्रके, कायद्यामधील तरतुदी वापरून सोप्या भाषेत मांडणाच्या मी एक छोटासा प्रयत्न केलेला आहे, तो नक्कीच सर्वांना फायदेशीर ठरेल अशी आशा आहे.

-*-*-*-*-

“तारांकित, अतारांकित प्रश्ने, आश्वासने, लक्षवेधी सूचना या संबंधाने करावयाची कार्यपध्दती”

रोहन रामचंद्र साळुंके,
सहायक नगर रचनाकार, नगर विकास विभाग (नवि-११), मंत्रालय, मुंबई

विधिमंडळ कामाकाजातील तारांकित, अतारांकित प्रश्ने, आश्वासने, लक्षवेधी संबंधाने करावयाची कार्यपध्दती:-

तारांकित प्रश्न :-

ज्या प्रश्नांना सभागृहात तोंडी उत्तर दिले जाते, अशा प्रश्नांना तारांकित प्रश्न असे म्हणतात. विधानसभा नियम ७२ तसेच विधानपरिषद नियम ७० अन्वये मा.विधानसभा/ विधानपरिषद सदस्यांद्वारे तारांकित प्रश्न उपस्थित केले जातात. मा.सदस्यांना अधिवेशनात तारांकित प्रश्न वेळेवर देता यावेत या दृष्टीने त्यांच्याकडे विधानमंडळ सचिवालयामार्फत तारांकित प्रश्नांचा 'चक्रानुक्रम' (रोटेशन ऑर्डर) विधानसभा पत्रक भाग दोनद्वारे माहितीसाठी पाठविण्यात येतो. मा. मंत्र्यांना त्यांच्या विभागाशी संबंधित प्रश्नांना उत्तर देण्यासाठी सोयीचे व्हावे या दृष्टीने मा.चक्रानुक्रमात मत्री महोदयांची गटवार विभागणी केली जाते. त्यात निरनिराळ्या मा. मंत्री महोदयांकडेकडे असलेल्या खात्यासंबंधीचे तारांकित प्रश्न तोंडी उत्तराकरिता ज्या 'तारखाना घेण्यात येतील त्या तारखां दिलेल्या असतात.

चक्रानुक्रमात (१) गट क्रमांक, (२) गटामध्ये समाविष्ट असलेले मा. मंत्री, (३) प्रश्नाच्या उत्तराचा दिनांक, (४) प्रश्नांची सूचना विधानमंडळ सचिवालयास मिळण्याचा अखेरचा दिनांक, तसेच मा. मंत्र्यांचे नाव व त्याच्या अधीन असलेले विभाग यासंबंधीचे विवरण इत्यादी गोष्टी दाखविलेल्या असतात. अधिवेशनाच्या काळात दर आठवड्याला सोमवारपासून शुक्रवारपर्यंत, ज्या दिवशी विधानसभेच्या बैठक असतात, त्या प्रत्येक दिवशी सुरुवातीचा एक तास तारांकित प्रश्नोत्तरासाठी उपलब्ध असतो. उपरोक्त एका एका गटातील मंत्र्यांच्या विभागासंबंधीच्या प्रश्नाची यादी प्रश्नोत्तरांच्या वेळी सभागृहात देण्यात येते. याप्रमाणे पाच दिवसांसाठी पाच गट तयार केलेले असतात. एखाद्या आठवड्यात एखादे दिवशी सभागृहाची बैठक रद्द झाली तर, त्या दिवसाच्या तारांकित प्रश्नोत्तराची यादी दुसऱ्या दिवशी सभागृहाच्या पटलावर ठेवण्यात येते.

तारांकित प्रश्नांच्या उत्तरावर अध्यक्षांच्या परवानगीने सदस्यांना पुरवणी प्रश्न विचारून अधिक खुलासा वा स्पष्टीकरणही घेता येते. कोणत्याही मा.सदस्याला एका दिवशी फक्त तीनच तारांकित स्वीकृत प्रश्न विचारता येतात. सभागृहात आपल्या तारांकित प्रश्नांची उत्तरे कोणत्या क्रमाने हवीत, तो क्रमही तारांकित प्रश्नांची सूचना देताना सदस्यांना त्यात नमूद करता येतो. असा क्रम नमूद केला नसेल तर त्या दिवसाकरिता त्या सदस्यांचे प्रश्न ज्या क्रमाने विधानमंडळ सचिवालयाकडे आलेले असतील त्याच क्रमाने त्या दिवसाच्या प्रश्नांच्या यादीत दाखविण्यात येतात. अध्यक्षांना योग्य वाटल्यास तारांकित प्रश्नांची सूचना देणाऱ्या मा.सदस्यास प्रश्नाला तोंडी उत्तरच का हवे ह्याची कारणे थोडक्यात नमूद करण्यास सांगता येते आणि त्या कारणांचा विचार केल्यानंतर त्या प्रश्नांचा समावेश तारांकित किंवा अतारांकित प्रश्नांच्या यादीत करण्याचा निदेश अध्यक्ष देऊ शकतात.

तारांकित प्रश्नाचे उत्तर ज्या तारखेला हवे असेल, त्याच्या ३० दिवस आधी अशा प्रश्नाची सूचना विधानमंडळ सचिवालयात मिळणे आवश्यक आहे. तसेच, सदर प्रश्न देताना मा.सदस्यांनी कोणत्या मंत्री महोदयांना उद्देशून प्रश्न विचारला आहे, हे देखील त्या सूचनेत नमूद करणे आवश्यक आहे. प्रश्नाचा विषय हा सार्वजनिक महत्वाचा असणे व संबंधित मा.मंत्री महोदयांच्या मंत्र्यांच्या अधिकार कक्षेतील असणे आवश्यक आहे.

अतारांकित प्रश्न:-

जेव्हा मा.सदस्यांना प्रश्नाचे केवळ लेखी उत्तर हवे असते, अशा वेळी मा. सदस्य अतारांकित प्रश्नांची सूचना देतात. असे प्रश्न आणि त्यांची उत्तरे सभागृहाच्या पटलावर ठेवण्यात येतात. अशा प्रश्नांची सूचना मा.सदस्यांनी देण्यासाठी कोणतीही मुदत नसते. अशा प्रश्नाचे उत्तर, स्वीकृत प्रश्न शासनाला प्राप्त झाल्यापासून १ महिन्यांचे आत द्यावयाचे असते. ज्या प्रश्नात खास तक्रार नाही केवळ माहिती हवी असते किंवा सांख्यिकीय माहिती विचारली असेल असे प्रश्नही सामान्यतः अतारांकित प्रश्न म्हणून स्वीकृत केले जातात.

जे प्रश्न तोंडी उत्तरासाठी तारांकित प्रश्नांच्या यादीत समाविष्ट होऊनही प्रश्नोत्तरांचा तास समाप्त झाल्यामुळे उत्तरीत होऊ शकत नाहीत, असे प्रश्न अतारांकित समजले जातात व त्यांची उत्तरे त्या दिवसाच्या कार्यवाहीत छापली जातात.

कोणते प्रश्न स्विकृत होतात?

चक्रानुक्रम मा.सदस्यांना पाठविण्यात आल्यानंतर तारांकित प्रश्नांची सूचना विधानमंडळ सचिवालयाकडे मा.सदस्य पाठवीत असतात. तारांकित प्रश्न स्वीकृत होण्यासाठी जो प्रश्न विचारला' जातो त्या प्रश्नातील विषयाबाबत राज्य शासन प्रामुख्याने जबाबदार असणे, प्रश्नाधीन विषय हा सार्वजनिक महत्त्वाचा असणे, प्रश्नाधीन विषय संबंधित मा. मंत्रीमहोदयांच्या अधिकारकक्षेतील असणे व प्रश्नाला, वस्तुस्थितीचा आधार असणे आवश्यक आहे.

राज्य शासनाची जबाबदारी, विविध अधिनियम व नियमांद्वारे राज्य शासनास प्राप्त होणाऱ्या अधिकाराच्या व मर्यादेच्या अनुषंगाने अजमावली जाते.

विद्यापीठे, स्वायत्त संस्था यांच्या अधिकारक्षेत्रात येणाऱ्या बाबीसंबंधी, तसेच राज्य परिवहन महामंडळ, जिल्हा परिषदा, पंचायत समित्या, ग्रामपंचायती यासारख्या संस्थांच्या अधिकारक्षेत्रात येणाऱ्या विषयासंबंधीचे प्रश्न स्वीकृतीचे वेळी तत्संबंधी करण्यात आलेल्या कायद्यातील तरतुदी शासनाचे नियंत्रण वा जबाबदारी व संबंध ह्यांचा परामर्श घेऊन सार्वजनिक महत्वही लक्षात घेतले जाते.

राज्य शेती महामंडळ, राज्य वित्तीय महामंडळ, महाराष्ट्र राज्य विद्युत मंडळ, महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण महामंडळ, महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळ, खादी ग्रामोद्योग मंडळ यासारख्या स्वतंत्र, स्वायत्त व वैधानिक संस्था तथा उच्च न्यायालय व धर्मदाय आयुक्त यासंबंधीच्या प्रश्नांच्या स्वीकृतीचे वेळी त्या त्या बाबतीतील शासनाचे नियंत्रण, जबाबदारी व संबंध आदी बाबी विचारात घेतल्या जातात.

केंद्र शासनपुरस्कृत काही योजना राज्य शासनाकडे राबविण्यासाठी दिल्या असतील तर त्याबाबतचे प्रश्न ज्या विषयाबाबत राज्य शासनाची त्या बाबतीत असलेली जबाबदारी आणि नियंत्रण याचा विचार करून स्वीकृत अगर अस्वीकृत केले जातात.

सर्वसाधारणतः व्यक्तिगत तक्रारीच्या स्वरुपाचे प्रश्न अस्वीकार्य ठरतात. परंतु, व्यक्तिगत स्वरुपाच्या प्रश्नास सार्वजनिक महत्व असेल किंवा एखादे तत्व किंवा धोरण त्यात समाविष्ट असेल तर प्रश्न स्वीकारतेवेळी अध्यक्षांकडून वेगळा विचार केला जाऊ शकतो.

काही प्रश्न सभागृहापुढे येण्याच्या दृष्टीने गौण सार्वजनिक महत्त्वाचे असतात. अशा प्रश्नांच्या बाबतीत अध्यक्षांनी प्रश्नाधीन बाब गौण सार्वजनिक महत्त्वाची म्हणून सदस्यांनी प्रथम संबंधित मा. मंत्री महोदयांकडे जाऊन दाद मागावी असे आदेश दिले असतील तर अशा प्रश्नांच्या बाबतीत प्रथम मा.सदस्यांनी मा.मंत्र्याकडे जाऊन त्याबाबत दाद मागावी लागते. याबाबत मा.सदस्यांना माहिती देण्यासंबंधी शासनाद्वारे विविध विभागांना सूचनाही दिल्या गेलेल्या आहेत. मा.सदस्यांनी अध्यक्षांच्या आदेशानुसार मा.मंत्रीमहोदयांकडे सदर प्रकरण नेल्यावरही दाद लागली नाही तर अशा प्रश्नावर मा.अध्यक्षांना स्वीकृतीबाबत फेरविचार करता येतो. एखाद्या अधिवेशनासाठी स्वीकृत झालेले तारांकित वा अल्पसूचना प्रश्न तसेच इतर सूचना अधिवेशनाच्या समाप्तीनंतर रद्द (लॅप्स) होतात. पुढच्या अधिवेशनासाठी वाटल्यास प्रश्नांची सदस्य फेरसूचना देऊ शकतात.

लक्षवेधी सूचना (Calling Attention):-

तातडीच्या व सार्वजनिक महत्वाच्या बाबीकडे संबंधित मा.मंत्रीमहोदयांचे लक्ष वेधण्यासाठी जी सूचना दिली जाते तिला "लक्षवेधी सूचना" म्हणतात. लक्षवेधी सूचना म.वि.स. नियम १०५ अन्वये उपस्थित केली जाते. १९५८ साली "लक्षवेधी सूचने" संबंधीची तरतूद नियमात करण्यात आली. त्या अगोदर एखादी महत्त्वाची व तातडीची बाब सभागृहासमोर उपस्थित करण्यासाठी स्थगन प्रस्तावाचे आयुध उपलब्ध होते. तथापि, या आयुधाचे एकंदर स्वरूप हे एक प्रकारे शासनाच्या कारभारावर ठपका ठेवणारे (Censure Motion) असे होते. त्यामुळे, तातडीच्या आकस्मिक कारणांसाठी स्थगन प्रस्तावाव्यतिरिक्त एखाद्या स्वतंत्र आयुधाची निकड ध्यानात घेऊन लक्षवेधी सूचनेचा नियमात समावेश करण्यात आला.

आधुनिक संसद कामकाज पद्धतीमध्ये "लक्षवेधी सूचनेचा" सभागृहाच्या कामकाज पद्धतीमधील समावेश ही संपूर्णपणे भारतीय संकल्पना (Purely an Indian Innovation) आहे. या आयुधाच्या माध्यमातून प्रशासनातील उणीवा शासनाच्या लक्षात आणून देणे, त्याबाबत शासनाची भूमिका व तातडीने करावयाची कारवाई ही देखील सभागृहापुढे निवेदनाद्वारे आणून देणे व या माध्यमातून शासनावर अंकुश ठेवणे, इत्यादी उद्दिष्ट साध्य करता येतात.

सूचनेत उल्लेखिलेली घटना कधी घडली त्या तारखेचा उल्लेख करणे अत्यंत आवश्यक असते. अन्यथा सूचनेची तातडी ठरविणे अवघड जाते व त्यामुळे सूचना स्वीकृत करता येत नाही. ह्या सूचना कामकाजाच्या दिवशी सायंकाळी ५ वाजेपर्यन्त स्विकारल्या जातात. तसेच फॅक्सव्दारेही लक्षवेधी सूचना स्विकारण्यात येतात. सदस्यांना लक्षवेधी सूचना अधिवेशन सुरु होण्यापूर्वी पाच दिवस अगोदर नव्हे

अशा बेताने पोहचतील अशा पाठवावयाच्या असतात. पाच दिवसांपूर्वी आलेल्या सूचना विचारात घेतल्या जात नाहीत. दररोज तीन सूचना कार्यक्रमपत्रिकेवर दाखविण्यात येतात. लक्षवेधी सूचना उपस्थित करण्यासाठी ३० मिनिटापेक्षा अधिक वेळ उपलब्ध असणार नाही, त्याप्रमाणे एका सूचनेवरील चर्चेकरिता दहा मिनिटे इतका वेळ देण्यात आला आहे. सभागृहात सूचना मांडल्यानंतर संबंधित मा. मंत्री महोदय त्याविषयी निवेदन करतात. निवेदनाच्या प्रती जर अगोदर मा.सदस्यांना वाटण्यात आल्या असतील तर, मा.मंत्री महोदय फक्त निवेदन वितरित केल्याप्रमाणे असे म्हणतात. लक्षवेधी सूचनेच्या निवेदनावर सभागृहात चर्चा होत नाही परंतु, अधिक स्पष्टीकरणासाठी एक दोन प्रश्न विचारण्याची मुभा आहे. ज्या मा.सदस्यांची लक्षवेधी सूचना असेल त्या मा.सदस्यांना प्रश्न विचारण्याची पूर्ण संधी मिळाल्यावरच मा.अध्यक्षांनी परवानगी दिल्यास इतर सदस्यांना प्रश्न विचारता येतात. अनेक सदस्यांनी एकाच विषयावर लक्षवेधी सूचना दिली असेल तर त्या सर्व मा.सदस्यांची नावे त्या लक्षवेधी सूचनेस त्यांच्या सूचना कार्यालयात ज्या क्रमाने प्राप्त झाल्या असतील त्या क्रमाने जोडली जातात. ज्या मा.सदस्याने प्रथम सूचना दिली असेल व तो गैरहजर असेल तर दुसऱ्या क्रमांकावरील मा.सदस्य सूचना मांडू शकतात. सर्वच मा.सदस्य गैरहजर असल्यास सूचनेवर निवेदन होत नाही. वरीलप्रमाणे कार्यक्रमपत्रिकेवरील तिनही लक्षवेधी सूचनांवर कार्यवाही होते. अधिवेशन समाप्त होण्याच्या दिवशी अशा कोणत्याही बाबी अनिणिर्त राहिल्यास संबंधित मा.मंत्रीमहोदय त्या संबंधात त्यांनी करावयाची निवेदने विधानसभेच्या पटलावर ठेवतात.

आश्वासने:-

विधानपरिषद आश्वासन समिती ही एक महत्त्वाची समिती आहे. सभागृहात विविध संसदीय आयुधांव्दारे उपस्थित केलेल्या चर्चेला उत्तर देताना मा.मंत्री महोदयांकडून संबंधित बाबींची वेगवेगळी कार्यवाही निदर्शक आश्वासने, अभिवचने दिली जातात. या आश्वासनांना आणि अभिवचनांना एक वेगळेच महत्त्व असते, एक प्रकारचे पावित्र्य व गांभीर्य असते. त्यामुळे आश्वासनांच्या कार्यवाहीची विवरणपत्रे सभागृहाच्या पटलावर ठेवण्याबाबत शासनाचे विधिमंडळाच्या प्रती असलेले उत्तरदायित्व लक्षात घेता शासनाच्या प्रशासन व्यवस्थेवर सखोल, संपूर्ण, प्रभावी व अर्थपूर्ण नियंत्रण व देखरेख ठेवणे हे समितीचे काम आहे. परिणामतः समितीच्या माध्यमातून सार्वजनिक हिताचे बरेच प्रश्न सोडविले जातात. विधानपरिषद आश्वासन समिती प्रथम दिनांक ३० नोव्हेंबर, १९५९ रोजी गठीत करण्यात आली. विधानपरिषद नियम २२१ नुसार मा. सभापती समितीप्रमुखांसह ९ मा.सदस्यांची या समितीवर नामनियुक्ती करतात. प्रत्येक वर्षी होणाऱ्या पहिल्या अधिवेशनात ही समिती गठीत करण्यात येते. नवीन समितीची रचना होईपर्यंत समिती कार्यरत राहते.

संबंधित विभागांकडून आश्वासनांची तातडीने परिपूर्ती होण्याच्या दृष्टीने विधानपरिषदेच्या दिवसाच्या कार्यवाहीची असुधारित प्रत संसदीय कार्य विभागाला पाठविण्यात येते. संसदीय कार्य विभागाकडून या कार्यवाहीमधील आश्वासनांची निवड केली जाते व निवड केलेली आश्वासने अधोरेखित करुन ती विधानमंडळ सचिवालयाकडे मान्यतेसाठी पाठविली जातात. अधोरेखित केलेली आश्वासने योग्य आहेत काय, याची आश्वासन समिती कक्षात तपासणी केली जाते. या व्यतिरिक्त काही आश्वासने असल्यास ती अधोरेखित करुन अशी सर्व आश्वासने ती ज्या विषयासंदर्भात दिली आहेत तो विषय तसेच कार्यवाहीच्या ज्या पृष्ठावर आश्वासन अधोरेखित केले आहे त्या पृष्ठाचे क्रमांक नमूद करुन संबंधित कक्षाच्या अधिकाऱ्यांनी मान्यता दिल्यानंतर ही आश्वासने संसदीय कार्य विभागास पाठविण्यात येतात व संसदीय कार्य विभागाकडून ज्या विभागाशी संबंधित आश्वासने असतील ती त्या त्या विभागास कार्यवाहीसाठी पाठविली जातात. सभागृहात दिलेल्या आश्वासनांची परिपूर्ती ९० दिवसांच्या आत करणे आवश्यक असते.

आश्वासन पूर्ततेबाबत केलेल्या कार्यवाहीची माहिती सभागृहाच्या पटलावर ठेवण्यात येते व नंतर ही माहिती समिती विचारात घेते. आश्वासनांच्या परिपूर्ततेबाबत विभागाने केलेल्या कारवाईने समितीचे समाधान न झाल्यास मंत्रालयातील संबंधित विभागीय सचिवांना साक्षीस बोलावून त्या आश्वासनांबाबत खुलासा घेण्यात येतो. काही आश्वासनांच्या संदर्भात विभागाने केलेल्या कार्यवाहीने तसेच या प्रकरणी विभागीय सचिवांची साक्ष घेऊनही समितीचे समाधान झाले नसल्यास समिती प्रत्यक्ष स्थळाला भेट देऊन स्थानिक अधिकाऱ्यांकडून यासंबंधी माहिती प्राप्त करुन घेते व त्यानंतर अंतिम निर्णय घेऊन आपल्या अभिप्राय व शिफारशींसह अहवाल सभागृहाला सादर करते.

मा. मंत्री महोदयांनी सभागृहात वेळोवेळी दिलेल्या आश्वासनांची परिपूर्ती संबंधित विभागाकडून ९० दिवसांच्या आत करणे आवश्यक आहे. ९० दिवसांच्या मुदतीत आश्वासनांची पूर्तता करता येत नसल्यास विभागाला या बाबतीत लागत असलेल्या विलंबाची कारणे नमूद करुन मुदतवाढ मागण्याची विनंती समितीला करता येते. अशी मुदतवाढ केवळ अपवादात्मक परिस्थितीतच विभागाने करावी, अशी समितीची अपेक्षा असते.

सभागृहात दिल्या गेलेल्या आश्वासनांना एक वेगळे महत्त्व असते. अशा आश्वासनांच्या पूर्ततेबाबत कार्यवाही करण्यात दुर्लक्ष व विलंब होणे या बाबी अतिशय गंभीर स्वरुपाच्या समजल्या जातात.

-*-*-*-*-

कार्यालयीन नीतिमूल्यांची जपणूक

विष्णु दुंदा तळपे
प्रशासन अधिकारी, मुख्य कार्यालय, पुणे.

कार्यालयीन कामकाज सुरळीत व्हावे आणि तेथील वातावरण निकोप राहावे यासाठी कामाच्या ठिकाणी काही औपचारिक-अनौपचारिक नियमांचे आणि वर्तणूक संकेतांचे कसोशीने पालन करणे आवश्यक ठरते. या नैतिक मूल्यांमध्ये काही वैचारिक मूल्ये असतात - उदा.प्रामाणिकपणा, निष्ठा, बांधीलकी, झोकून देऊन काम करण्याची वृत्ती वगैरे तर काही वर्तणुकीचे संकेत असतात - उदा.मेहनत, वक्तशीरपणा, वरिष्ठांप्रति आदर इत्यादी. त्याविषयी...

नीतिमूल्यांची घडण

कार्यालयीन वर्तणुकीचे संकेत हे अनेक कार्यालयांमध्ये अलिखित स्वरूपात असले तरी कर्मचाऱ्यांनी त्यांचे पालन करणे अपेक्षित असते. व्यक्तीतील नीतिमूल्यांची आणि तत्त्वांची घडण पुढील गोष्टींवर अवलंबून असते -

- शिक्षण आणि भावनिक बुद्ध्यांक
- कौटुंबिक आणि भोवतालचे वातावरण
- मित्रमंडळी, सामाजिक स्थिती
- व्यक्तिगत अनुभव

वैचारिक आणि भावनिक नीतिमूल्ये

- प्रामाणिक वृत्ती - कार्यालयीन कामकाजासंदर्भात कामाशी आणि हेतूंशी, कर्मचाऱ्यांनी प्रामाणिक राहणे अपेक्षित असते.
- बांधीलकी - दिलेले काम वेळेत आणि योग्य स्वरूपात पूर्ण केल्याने आणि वरिष्ठ किंवा सहकाऱ्यांना दिलेला शब्द वेळ पाळल्याने (कमिटमेंट) कर्मचाऱ्याची प्रतिमा विश्वासार्ह बनते. यांत कार्यप्रक्रियेतील वायफळ खर्च टाळणे, विभागाच्या किंवा कार्यालयाच्या हिताचा विचार करून कामासंदर्भात निर्णय घेणे या मुद्द्यांचाही समावेश होतो.
- निष्ठा - काम करत असलेल्या विभाग किंवा आस्थापनेबाबत कर्मचाऱ्याने आदर, निष्ठा बाळगल्याने आणि वेळोवेळी ती आचरणात आणल्याने, भ्रष्टाचार, लाच, अंतर्गत गटबाजी या प्रकारांना आळा बसतो.
- आदर - कामाच्या ठिकाणी इतरांबाबतचा आदर आपल्या वर्तनातून दुसऱ्याला जाणवून द्यायला हवा. यामुळे कामकाज सुरळीत चालण्यास मदत होते. कोणाही सहकाऱ्याच्या किंवा वरिष्ठ व्यक्तीच्या अपरोक्ष त्याची निंदा कटाक्षाने टाळावी.
- झोकून देऊन काम करण्याची वृत्ती - स्वीकारलेली 'जबाबदारी पार पाडण्यासाठी, कर्मचाऱ्याने मनापासून प्रयत्न करायला हवेत.

व्यक्तिमत्त्वातील नीतिमूल्यांची बैठक मजबूत होण्यासाठी

- चांगल्या सवयी - स्वावलंबन, कामे वेळेआधी पूर्ण करणे, कामाचे पूर्वनियोजन, पूर्वअभ्यास, मृदू वक्तव्य या चांगल्या सवयींचा जाणीवपूर्वक स्वीकार करणे.
- स्वयंशिस्त - कामाची पद्धत, वक्तशीरपणा, आर्थिक व्यवहार यांबाबत शिस्त पाळणे.
- सकारात्मक वृत्ती - आलेली संधी, झालेली टीका, प्रशंसा, नवीन बदल या सर्वांकडे सकारात्मक वृत्तीने पाहणे गरजेचे असते. यासाठी आनंदी, सकारात्मक व्यक्तींच्या सहवासात राहणे उत्तम.

- मेहनत - ध्येय आणि ध्येयपूर्ती यांच्यामधल्या अवधीत कराव्या लागणाऱ्या मेहनतीसाठी कायम मनाची तयारी ठेवायला हवी.
- रागावर नियंत्रण - कठीण प्रसंगातही मनस्थिती स्थिर ठेवून निर्णय घेण्यासाठी रागावर नियंत्रण गरजेचे आहे. यामुळे स्वतःचा आणि दुसऱ्याचा आदर राखत विवेकाने निर्णय घेणे शक्य होते.
- कार्यमग्नता - मनाला सतत विधायक कामात गुंतवून ठेवल्याने नकारात्मक विचार दूर सारणे शक्य होते.
- प्राधान्यक्रम - प्रगतीसाठी उद्दिष्ट, ध्येय्यपूर्ती, कर्तव्य यांना प्राधान्यक्रम द्यायला हवा.

आपल्यावरून दुसऱ्याला ओळखायला शिकणे महत्त्वाचे. या गोष्टी जाणीवपूर्वक अंगी बाणवल्याने, कामाच्या ठिकाणी, नैतिक मूल्यांची आणि नैतिक तत्त्वांची जपणूक शक्य होते.

नीतिमूल्यांचे पालन आणि कार्यालयीन वातावरण.

नीतिमूल्यांचे पालन आणि कार्यालयीन वातावरण या दोन्ही बाबी परस्परावलंबी असतात. वर्तणुकीचे संकेतांचे पालन केल्याने पुढील गोष्टी घडतात -

- कर्मचाऱ्याकडून, विभागाच्या किंवा कार्यालयाच्या तसेच सहकाऱ्यांच्या हिताचे निर्णय घेतले जातात.
- भ्रष्टाचार, अप्रामाणिकपणा, कामचुकारपणा या वर्तनाला आळा बसतो.
- गटबाजी आणि अंतर्गत राजकारण यांचा अटकाव शक्य होतो.
- विभागाची आणि कर्मचाऱ्यांची प्रतिमा उंचावते.
- कर्मचाऱ्यांचे परस्परांशी आणि व्यवस्थापनाशी विश्वासाचे, सौहार्दाचे नाते तयार होते.
- कार्यालयात सांघिक शक्ती वाढीस लागते. परिणामी, गंभीर प्रश्नांची यशस्वी उकल शक्य होते.
- कार्यालयीन निकोप वातावरणामुळे, कर्मचाऱ्यांची मनःस्थिती समाधानी राहण्यास मदत होते.
- विभागाच्या महत्वाच्या धोरणांबाबत गुप्तता पाळणे शक्य होते.

वर्तणुकीचे संकेत

शैक्षणिक गुणवत्ता आणि अनुभव यांच्यासोबत वर्तणुकीचे संकेत पाळणे स्वयंप्रगतीसाठी आवश्यक ठरते.

- उत्पादकता - कामाचा दर्जा राखत सोपवलेले काम वेळेत पूर्ण करणे हा प्रत्येक कर्मचाऱ्याकडून अपेक्षित असलेला वर्तणुकीबाबतचा मूलभूत संकेत आहे. सातत्याने आणि वेगाने काम करत उच्चतम कार्यक्षमता साधता येते.
- मेहनती वृत्ती - कामाच्या पूर्ततेसाठी शारिरीक आणि मानसिक मेहनत घेणे अपेक्षित असते. याचा लाभ विभागाच्या तसेच कर्मचाऱ्यांच्या व्यक्तिगत प्रगतीसाठी होत असतो.
- वक्तशीरपणा - कामाच्या ठिकाणी वेळेत पोहचणे, कामे वेळेत पूर्ण करणे यामुळे कार्यालयीन शिस्त राखली जाते.
- लवचीकता - बदलत्या काळाप्रमाणे कार्यालयीन वातावरणात, कामाच्या स्वरूपात बदल होत असतात. उदा. नवीन तंत्रज्ञान, बदलती सरकारी धोरणे, व्यवस्थापनातील बदल इत्यादी. या बदलांशी जुळवून घेण्याची बौद्धिक आणि मानसिक लवचीकता अंगी बाणवायला हवी.
- पदज्येष्ठता - मुख्य म्हणजे कामाच्या ठिकाणी असलेल्या वरिष्ठ व्यक्तींच्या अधिकाराची आणि हुद्यांची उतरंड लक्षात घेऊन कामासंदर्भातील निर्णय घेणे उत्तम.
- गॉसिप टाळा - कामाच्या ठिकाणी, कामाव्यतिरिक्त अतिप्रमाणात अवांतर गप्पा या नेहमीच गैरसमज आणि अफवा पसरवतात. या बाबी व्यक्तिगत प्रगतीसाठी आणि विभागाच्या प्रगतीला मारक ठरतात. तेव्हा अशा वायफळ गप्पा टाळणेच उत्तम.

-*-*-*-*-

PART – II

प्रशासकीय विभाग

नगर रचना संचालनालयातील सन २०२२ मध्ये पदोन्नत झालेल्या अधिकारी / कर्मचारी यांचा तपशिल

सन - २०२२

अ. क्र.	अधिकाऱ्याचे नांव	पदनाम	गट
१	श्री.रा.म.पवार	सहसंचालक, नगर रचना	अ
२	श्री.प्र.भा.गावंडे	उपसंचालक, नगर रचना	अ
३	श्री. द.नि.पवार	उपसंचालक, नगर रचना	अ
४	श्री.प्र.ग.नाळे	उपसंचालक, नगर रचना	अ
५	श्री.प्र.सो.गायकवाड	उपसंचालक, नगर रचना	अ
६	श्री.ल.मु.खोब्रागडे	सहायक संचालक, नगर रचना	अ
७	श्री.अ.बा.पाटील	सहायक संचालक, नगर रचना	अ
८	श्री.सं.लि.साकला	सहायक संचालक, नगर रचना	अ
९	श्री.वि.वि.गायकवाड	सहायक संचालक, नगर रचना	अ
१०	श्री.क.प्र.पाटील	सहायक संचालक, नगर रचना	अ
११	श्री.प्र.श्री.बंडगर	सहायक संचालक, नगर रचना	अ
१२	श्री.सं.सि.मोरे	सहायक संचालक, नगर रचना	अ
१३	श्री.कै.पा.बागुल	सहायक संचालक, नगर रचना	अ
१४	श्री.रा.व.नाईक	सहायक संचालक, नगर रचना	अ
१५	श्री.सं.वि.कांबळे	सहायक संचालक, नगर रचना	अ
१६	श्रीमती अ.म.पार्लेवार	सहायक संचालक, नगर रचना	अ
१७	श्री.भा.ह.कुंडले	नगर रचनाकार	अ
१८	श्री.ह.अं.खंडारे	नगर रचनाकार	अ
१९	श्री.प्र.पु.ढाणके	नगर रचनाकार	अ
२०	श्री.वि.का.गौतम	नगर रचनाकार	अ
२१	श्री.चं.द.धोंडगे	नगर रचनाकार	अ
२२	श्री.चं.गं.कापगते	नगर रचनाकार	अ
२३	श्री.स.ज्ञा.ढगे	नगर रचनाकार	अ
२४	श्री.सं.ह.साकुरे	नगर रचनाकार	अ
२५	श्री.अ.तु.पाटील	नगर रचनाकार	अ
२६	श्री.र.ह.तेलुरे	नगर रचनाकार	अ
२७	श्री.रा.प्र.घाटे	नगर रचनाकार	अ
२८	श्री.अ.वि.रसाळ	नगर रचनाकार	अ
२९	श्री.र.पां.बनसोड	नगर रचनाकार	अ

अ. क्र.	अधिकाऱ्याचे नांव	पदनाम	गट
३०	श्री.वि.बा.फुलपगारे	नगर रचनाकार	अ
३१	श्री.सं.द.चव्हाण	नगर रचनाकार	अ
३२	श्री.वि.कि.ढेकळे	नगर रचनाकार	अ
३३	श्री.र.ह.मचाले	नगर रचनाकार	अ
३४	श्री.धी.गं. प्रभू	नगर रचनाकार	अ
३५	श्रीम.कु.कृ.देशमुख (कडू)	नगर रचनाकार	अ
३६	श्री.मं.सु.देशपांडे	नगर रचनाकार	अ
३७	श्री.चे.शि. पाटील	नगर रचनाकार	अ
३८	श्री.आ.अ.गोगटे	नगर रचनाकार	अ
३९	श्री.ऋ.अ.जाधव	नगर रचनाकार	अ
४०	श्री.सा.ग. अली	नगर रचनाकार	अ
४१	श्री.दि.हि.सोनवणे	नगर रचनाकार	अ
४२	श्री.इ.अ.पठाण	नगर रचनाकार	अ
४३	श्रीम.दि.दि.उंडे	नगर रचनाकार	अ
४४	श्री.अ.प्र.गावंडे	नगर रचनाकार	अ
४५	श्रीम.सो.के.आहेर	नगर रचनाकार	अ
४६	श्री.सं.ना.डोईफोडे	नगर रचनाकार	अ
४७	श्री.तु.अ.नंद	नगर रचनाकार	अ
४८	श्री.नि.म.जाधव	नगर रचनाकार	अ
४९	श्री.वि.वि.बोडस	नगर रचनाकार	अ
५०	श्री.प्र.मु.मुळे	नगर रचनाकार	अ
५१	श्री.नं.ना.नार्वेकर	नगर रचनाकार	अ
५२	श्री.र.म.पालिमकर	नगर रचनाकार	अ
५३	श्री.दि.ज.मगरे	नगर रचनाकार	अ
५४	श्री.ह.र.मोरे	नगर रचनाकार	अ
५५	श्री.श्री.ना.दामले	नगर रचनाकार	अ
५६	श्री.रा.सौ.दनाने	नगर रचनाकार	अ
५७	श्री.ज.खे.पाटील	नगर रचनाकार	अ
५८	श्री.म.श.पठाण	नगर रचनाकार	अ
५९	श्री.रा.वा.विरमलवार	नगर रचनाकार	अ
६०	श्री.सं.बा.नाकोड	नगर रचनाकार	अ
६१	श्री.रा.ना.तिरपुडे	नगर रचनाकार	अ

अ. क्र.	अधिकाऱ्याचे नांव	पदनाम	गट
६२	श्री.धै.ह.पाटील	नगर रचनाकार	अ
६३	श्री.न.दु.शर्मा	नगर रचनाकार	अ
६४	श्री.रा.मु.गजभिये	नगर रचनाकार	अ
६५	श्री.कि.ज्ञा.माळगांवकर	नगर रचनाकार	अ
६६	श्री.बा.द.सामुद्रे	नगर रचनाकार	अ
६७	श्री.रा.पां.बालमवार	नगर रचनाकार	अ
६८	श्री.अ.स.कांबळे	नगर रचनाकार	अ
६९	श्री.भ.गं.आईटवार	नगर रचनाकार	अ
७०	श्री.वि.भि.मेश्राम	नगर रचनाकार	अ
७१	श्री.प.पि.तोटरे	नगर रचनाकार	अ
७२	श्री.न.पां.गेडाम	नगर रचनाकार	अ
७३	श्री.यु.मा.तेलंग	नगर रचनाकार	अ
७४	श्री.सु.रे. भानसे	नगर रचनाकार	अ
७५	श्री.वि.गो.मोरे	नगर रचनाकार	अ
७६	श्री.तु.य.कांदळकर	नगर रचनाकार	अ
७७	श्री.मि.श्री.नेवारे	नगर रचनाकार	अ
७८	श्री.सु.बा.पानसरे	नगर रचनाकार	अ
७९	श्री.न.बा.गुजर	नगर रचनाकार	अ
८०	श्री.दि.दा.तायडे	नगर रचनाकार	अ
८१	श्री.चं.ना.जाधव	अधीक्षक	ब
८२	श्री.स.अ.स.गुलाब	अधीक्षक	ब
८३	श्रीम.सं.सु.जाधव	अधीक्षक	ब
८४	श्री.सा.ग.देशपांडे	अधीक्षक	ब
८५	श्रीम.सु.सु.खरवडकर	प्रथम लिपिक	क
८६	श्री.चं.तु.वचकल	प्रथम लिपिक	क
८७	श्री.सं.कुं.कदम	प्रथम लिपिक	क
८८	श्री.सं.शि.सावंत	प्रथम लिपिक	क
८९	श्रीम.अ.मि.तायडे	प्रथम लिपिक	क
९०	श्री.ओं.क.जाधव	कनिष्ठ लिपिक	क
९१	श्रीम.मा.न.बोरकर	कनिष्ठ लिपिक	क
९२	श्री.प.ब.राठोड	कनिष्ठ लिपिक	क
९३	श्रीम.सं.को.घरत	कनिष्ठ लिपिक	क

अ. क्र.	अधिकाऱ्याचे नांव	पदनाम	गट
९४	श्रीम.छा.कि.जाधव	कनिष्ठ लिपिक	क
९५	श्री.अ.वि.शेंडे	कनिष्ठ लिपिक	क
९६	श्री.सं.रा.मोगरे	कनिष्ठ लिपिक	क
९७	श्रीमती ल.मो.तुंगार	कनिष्ठ लिपिक	क
९८	श्री.र.व.कुलकर्णी	कनिष्ठ लिपिक	क
९९	श्री.अ.अ.सावरकर	कनिष्ठ लिपिक	क
१००	श्रीमती व.ह.बनसोड	कनिष्ठ लिपिक	क
१०१	श्री.शै.ध.पुरी	कनिष्ठ लिपिक	क
१०२	श्रीमती इं.ब.पवार	कनिष्ठ लिपिक	क
१०३	श्री.दि.न.पोतदार	सहायक आरेखक	क
१०४	श्री.कि.भ.भोई	सहायक आरेखक	क
१०५	श्री.गो.भा.लवटे	सहायक आरेखक	क
१०६	श्रीम.सु.सं.रोंगटे	सहायक आरेखक	क
१०७	श्रीम.सु.र.गायकवाड	सहायक आरेखक	क
१०८	श्री.सं.कृ.पाटील	अनुरेखक	क

-*-*-*-*-

सन २०२२ मध्ये सेवानिवृत्त झालेले अधिकारी

अ.क्र.	नाव व पदनाम	कार्यरत कार्यालयाचे नाव
१.	श्री.नोरेश्वर रघुनाथराव शेन्डे, संचालक, नगर रचना	सहसचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई
२.	श्री.अभिराज गजानन गिरकर, सहसंचालक, नगर रचना	पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे
३.	श्री.मिलिंद गुलाबराव आवडे, सहायक संचालक, नगर रचना	सहायक संचालक, नगर रचना, रत्नागिरी
४.	श्री.संजय वसंतराव बारई, सहायक संचालक, नगर रचना	झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी-चिंचवड क्षेत्र, पुणे
५.	श्री.चंद्रकांत लक्ष्मणराव सूर्यवंशी, नगर रचनाकार	सहायक संचालक, नगर रचना, नांदेड शाखा
६.	श्री.दिवाणसिंग गुलाबसिंग राजपूत, नगर रचनाकार	नगर रचना, मूल्यांकन तज्ञ, वर्ग-१, जिल्हाधिकारी कार्यालय, अकोला
७.	श्रीम.माया अशोक कुलकर्णी, नगर रचनाकार	इचलकरंजी नगरपरिषद (शा.आ.)
८.	श्री.संजय पुंडलिक खापर्डे, नगर रचनाकार	नगर रचनाकार, वर्ग-१, मूल्यांकन तज्ञ, जळगाव/ धुळे पथक, जिल्हाधिकारी जळगाव
९.	श्री.विजय पुंडलिकराव हिंगलासपुरे, नगर रचनाकार	सहायक संचालक, नगर रचना, यवतमाळ शाखा
१०.	श्री.चंद्रशेखर पंडीत जोशी, नगर रचनाकार	उपसंचालक, नगर रचना, प्रादेशिक योजना, डहाणू/ ठाणे
११.	श्री.सुनिल आबाराव कादी, नगर रचनाकार	सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे शाखा
१२.	श्री.संजीव भाऊराव नगराळे, नगर रचनाकार	सहायक संचालक, नगर रचना, वर्धा शाखा
१३.	श्री.जयदीप विजयकुमार मांडवगडे, नगर रचनाकार	सहायक संचालक, नगर रचना, महानगरपालिका, चंद्रपूर
१४.	श्री.गोपाल मांगीलालजी साबू, नगर रचनाकार	उपसंचालक, नगर रचना, विकास योजना, विशेष घटक, औरंगाबाद मनपा
१५.	श्री.पद्माकर बाबासाहेब पाटील, नगर रचनाकार	संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
१६.	श्री.रविंद्र शिवराम गायकवाड, नगर रचनाकार	विकास योजना विशेष घटक, मालेगाव महानगरपालिका
१७.	श्री.संजय प्रल्हाद वराडे, नगर रचनाकार	महसूल व वन विभाग, निवाडा शाखा, मंत्रालय, मुंबई
१८.	श्री.श्रीनिवास भिमराव मानकरे, नगर रचनाकार	नोंदणी उपमहानिरिक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, पुणे विभाग, पुणे

सन २०२२ मध्ये स्वेच्छा सेवानिवृत्त अधिकारी

अ.क्र.	नाव व पदनाम	कार्यालय
१	श्री.अ.वा.गोडघासे, सहायक संचालक, नगर रचना	सहायक संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, औरंगाबाद
२	श्री.ना.अ.कुलकर्णी,सहायक संचालक, नगर रचना	सहायक संचालक, नगर रचना, उस्मानाबाद शाखा
३	श्री.प्र.प्र.सोनारे, सहायक संचालक, नगर रचना	सहायक संचालक, नगर रचना, वर्धा शाखा
४	श्री.मोरेश्वर कृष्णाजी सुगडे, सहायक संचालक, नगर रचना	सोलापूर महानगरपालिका, सोलापूर
५	श्री.शशिकांत भानुदास कन्हेरकर, नगर रचनाकार	बारामती शाखा, बारामती
६	श्री.सुदेश ज्ञानेश्वर वासनकर, नगर रचनाकार	अकोला महानगरपालिका, अकोला
७	श्रीम. योजना उदय अट्रावलकर, सहायक नगर रचनाकार	विशेष भूमि संपादन अधिकारी क्र.१६, पुणे
८	श्री.राजकुमार भगवान कांबळे, सहायक नगर रचनाकार	विशेष भूमि संपादन अधिकारी क्र.१६, पुणे
९	श्री.सुनील मारुती सप्तसागरे, सहायक नगर रचनाकार	भूमि संपादन विशेष अधिकारी घटक क्र.१, पिंपरी, पुणे

जानेवारी २०२३ मध्ये सेवानिवृत्त झालेले

अ.क्र.	**नाव, पदनाम**	**कार्यरत कार्यालय**
१	श्री.सुरेश लक्ष्मणराव कमठाणे,उपसंचालक,नगर रचना	औरंगाबाद महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, औरंगाबाद
२	श्री.हेमंत रामदास ठाकूर, उपसंचालक, नगर रचना	सहायक संचालक, नगर रचना, मिरा-भाईंदर महानगरपालिका (प्र.नि.)
३	श्री.रमेश हरी तेलुरे, नगर रचनाकार	उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई
४	श्री.सारंग लक्ष्मण कोल्हे, नगर रचनाकार	सहायक संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन पुणे

-*-*-*-*-*-

PART – III

प्रशिक्षण

विभागांतर्गत तांत्रिक अधिकाऱ्यांसाठी दोन वर्षांचा शासन पुरस्कृत पदव्युत्तर प्रशिक्षण कार्यक्रम

पदव्युत्तर अभ्यासक्रमासाठीस न २०२२-२३ या वर्षात पाठविलेल्या अधिकाऱ्यांची यादी		
अ.क्र.	**नाव व पदनाम**	**प्रशिक्षण संस्थेचे नाव**
१	श्रीमती स्नेहा भागवत जमादार, नगर रचनाकार	योजना तथा वास्तुकला विद्यालय, दिल्ली
२	श्रीमती स्नेहल चंद्रकांत यादव, नगर रचनाकार	योजना तथा वास्तुकला विद्यालय, दिल्ली

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभागातील अधिकारी व कर्मचारी यांना उपस्थित राहण्यासाठी नामनिर्देशित केलेल्या कार्यशाळा / प्रशिक्षणे याबाबतची माहिती.

अ. क्र.	विषय	प्रशिक्षणाचा दिनांक	प्रशिक्षणाचा एकूण कालावधी (दिवस)	प्रशिक्षण आयोजित करणा-या संस्थेचे नांव आणि प्रशिक्षणाचे ठिकाण	प्रशिक्षणार्थी/ अधिकाऱ्यांचे नांव आणि पदनाम
१	२	३	४	५	६
१	Conduction of Capacity Building Training Programme for Climate Action	April 2022 & May 2022 at verious dates and batches		**Online Training** conducted by Dr. Bhanuben Nanavati College of Agricultuire for Women, Pune Mahar.	सहायक संचालक नगर रचना,नगर रचनाकार, सहायक नगर रचनाकार व रचना सहायक एकूण 125 5 बॅचेस
२	Energy Conservation Building Code (ECBC)	27.5.2022	1 दिवस	जनरल मॅनेजर, महाराष्ट्र ऊर्जा विकास संस्था, (MEDA), पुणे	सहायक संचालक नगर रचना -2, नगर रचनाकार-5
३	सीडॅक-, पुणे यांचे I.T. विषयक प्रशीक्षण	1.10.2022 20.10.2022	20 दिवस	यशदा, पुणे	सहायक संचालक नगर रचना -1, सहायक नगर रचनाकार -18, रचना सहायक -6 एकूण -25
४	20th Edition of India GBC'S Green Building Congress 2022 Theme : Advancing Net Zero - Buildings and Built Environment	20.10.2022 22.10.2022	3 दिवस	Hyderabad International Convention Center कॉनफेरेडेशन ऑफ इंडीयन इंडस्ट्री, हैद्राबाद	उपसंचालक, नगर रचना -१ सहायक संचालक, नगर रचना - २

५	Request for the nominations of State/Municipal functionaries for CSE-NMCG Advance Residential Training on Making Cities Water Sensitive for improved river health (2022-2 3)	22.11.22 26.11.22	5 दिवस	स्कूल ऑफ वॉटर ॲन्ड वेस्ट, सीएसई-(AAETI) अनिल अगरवाल एन्व्हायरमेंट ट्रेनिंग इन्सिटीटयूट, (आएती), निमली, राजस्थान	सहायक नगर रचनाकार-४ रचना सहायक- १
६	Role of Media in Urban Governance	12.12.2022 14.12.2022	3 दिवस	यशदा, पुणे	सहायक संचालक नगर रचना-३

IIRS डेहराडुन येथील GIS, प्रशिक्षणकरीता उपस्थित राहण्यासाठी नामनिर्देशित केलेल्या अधिकारी व कर्मचारी यांची माहिती						
अ.क्र.	विषय	प्रशिक्षणाचा दिनांक	प्रशिक्षणाचा एकूण कालावधी (दिवस)	प्रशिक्षण आयोजित करणा-या संस्थेचे नांव आणि (प्रशिक्षणाचे ठिकाण)	प्रशिक्षणार्थी/ अधिका-यांची एकूण पदसंख्या	प्रशिक्षणार्थीचे पदनाम
१	२	३	४	५	६	७
१	GIS प्रशिक्षण	दि. ०४.०७.२०२२ ते दि. १५.०७.२०२२	१२ दिवस	नगर रचना संचालनालय, पुणे (IIRS डेहराडुन)	२५	स.सं.न.र. व न.र.
२	GIS प्रशिक्षण	दि. ०५.०९.२०२२ ते दि. ३०.०९.२०२२	२६ दिवस	नगर रचना संचालनालय, पुणे (IIRS डेहराडुन)	२५	सनर, रस, व रेखाकला कर्मचारी
३	GIS प्रशिक्षण	दि. ०५.१२.२०२२ ते दि. १६.१२.२०२२	१२ दिवस	नगर रचना संचालनालय, पुणे (IIRS डेहराडुन)	१९	स.सं.न.र. व न.र.

रचना सहायक, अराजपात्रित, गट-ब, पदावर सरळ सेवेने नियुक्ती झालेल्या रचना सहायकांचे पायाभूत प्रशिक्षण

अ. क्र.	विषय	प्रशिक्षणाचा दिनांक	प्रशिक्षणाचा एकूण कालावधी (दिवस)	प्रशिक्षण आयोजित करणा-या संस्थेचे नांव आणि (प्रशिक्षणाचे ठिकाण)	उपस्थित राहिलेल्या एकूण प्रशिक्षणार्थींची संख्या
१	२	३	४	५	६
१	रचना सहायक, अराजपात्रित, गट-ब, पदावर सरळसेवेने नियुक्ती झालेल्या रचना सहायकांचे पायाभूत प्रशिक्षण	१४.२.२०२२ ते १८.३.२०२२ बॅच क्र.९	३३ दिवस	यशदा पुणे	१४
	एकूण				**१४**

नगर रचनाकार व सहायक नगर रचनाकार राजपात्रित, गट-ब, पदावर सरळ सेवेने नियुक्ती झालेल्या अधिकाऱ्यांचे पायाभूत प्रशिक्षण					
अ.क्र.	विषय	प्रशिक्षणाचा दिनांक	प्रशिक्षणाचा एकुण कालावधी	प्रशिक्षण आयोजित करणा-या संस्थेचे नाव आणि (प्रशिक्षणाचे ठिकाण)	उपस्थित राहिलेल्या एकुण प्रशिक्षणार्थींची संख्या
१	सहायक नगर रचनाकार गट-ब,राजपत्रित) या पदावर सरळसेवेन नियुक्त झालेल्या सहायक नगर रचनाकार यांचे पायाभुत प्रशिक्षण	दिनांक १४/०२/२०२२ ते दिनांक १८/०३/२०२२	३३ दिवस	यशदा, पुणे	८५
२	नगर रचनाकार या पदावर सरळसेवेन नियुक्त झालेल्या नगर रचनाकार यांचे पायाभुत प्रशिक्षण	दिनांक १४/०२/२०२२ ते दिनांक १८/०३/२०२२	३३ दिवस	यशदा, पुणे	२
	एकुण				**८७**

नगर रचना संचालनालयातील तांत्रिक अधिकाऱ्यांना कायदे विषयक बाबींचे प्रशिक्षण					
अ.क्र.	बॅच क्रमांक	प्रशिक्षणाचा दिनांक	प्रशिक्षणाचा एकुण कालावधी	प्रशिक्षण आयोजित करणा-या संस्थेचे नाव आणि (प्रशिक्षणाचे ठिकाण)	उपस्थित राहिलेल्या एकुण प्रशिक्षणार्थींची संख्या
१	बॅच क्र .१	दिनांक ७/०७/२०२२ ते दिनांक १३/०७/२०२२	६ दिवस	इंडियन लॉ सोसायटी, (ILS) Pune	४०
२	बॅच क्र.२ व ३	दिनांक १३/०९/२०२२ ते दिनांक १९/०९/२०२२	६ दिवस	इंडियन लॉ सोसायटी, (ILS) Pune	८०
३	बॅच क्र. ४ व ५	दिनांक १/११/२०२२ ते दिनांक ७/११/२०२२	६ दिवस	इंडियन लॉ सोसायटी, (ILS) Pune	८०
४	बॅच क्र. ६ व ७	दिनांक ५/०१/२०२३ ते दिनांक ११/०१/२०२३	६ दिवस	इंडियन लॉ सोसायटी, (ILS) Pune	८०
५	बॅच क्र. ८	दिनांक १७/०१/२०२३ ते दिनांक २३/०१/२०२३	६ दिवस	इंडियन लॉ सोसायटी, (ILS) Pune	४०
	एकुण				**३२०**

C-DAC विषयातील प्रशिक्षणाकरीता उपस्थित राहण्यासाठी नामनिर्देशित केलेल्या अधिकारी व कर्मचारी यांची माहिती					
विषय	प्रशिक्षणाचा दिनांक	प्रशिक्षणाचा एकूण कालावधी (दिवस)	प्रशिक्षण आयोजित करणा-या संस्थेचे नांव आणि (प्रशिक्षणाचे ठिकाण)	प्रशिक्षणार्थी/ अधिका-यांची एकूण पदसंख्या	प्रशिक्षणार्थीचे पदनाम
२	३	४	५	६	७
C-DAC प्रशिक्षण	दि. ०१ ऑक्टोबर २०२२ ते २० ऑक्टोबर, २०२२	२० दिवस	नगर रचना संचालनालय, पुणे व C-DAC संस्था, पाषाण (यशदा, पुणे)	२५	स.सं.न.र./स.न.र./र.स .

-*-*-*-*-

PART – IV

क्षणचित्रे

पर्यावरण दिनानिमीत्ताने आयोजित वृक्षारोपण कार्यक्रम

पुणे विभाग स्तरीय स्नेहसंमेलन व क्रिडा स्पर्धा

कोकण विभाग स्तरीय स्नेहसंमेलन व क्रिडा स्पर्धा

नाशिक विभाग स्तरीय स्नेहसंमेलन व क्रिडा स्पर्धा

औरंगाबाद विभाग स्तरीय स्नेहसंमेलन व क्रिडा स्पर्धा

नागपूर विभाग स्तरीय स्नेहसंमेलन व क्रिडा स्पर्धा

अमरावती विभाग स्तरीय स्नेहसंमेलन व क्रिडा स्पर्धा

श्रध्दांजली

नगर रचना संचालनालयातील खालील अधिकारी / कर्मचारी यांच्या दु:खद निधनाची नोंद घेतांना आम्हाला अतिव दु:ख होत आहे. त्यांच्या कुटुंबीयांच्या दु:खात आम्ही सहभागी आहोत. विभागातील त्यांचे योगदान कायम स्मरणात राहील.

अ.क्र.	अधिकारी / कर्मचाऱ्याचे नांव	पदनाम	विभाग
१	श्री. क.ब. जाधव	सहायक नगर रचनाकार	पुणे
२	श्री. सं.ता. फरांदे	सहायक नगर रचनाकार	अमरावती
३	श्री. दे.शा. इंगळे	वरिष्ठ लिपिक	अमरावती
४	श्री. मो.च. कांबळे	कनिष्ठ लिपिक	पुणे.

--*-*-*