

**राज्यातील ग्रामीण भागातील बेकायदेशीर बांधकामांवर निर्बंध / आळा
घालण्याकरिता धोरण ठरविण्यासाठी नियुक्त केलेल्या समितीचा अहवाल.**

०१. प्रस्तावना :-

राज्यातील ग्रामीण भागातील विशेषतः मोठ्या शहरांच्या झालर क्षेत्रामध्ये अनेक ठिकाणी मोठ्या प्रमाणावर बेकायदेशीर बांधकामे होत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आले आहे. अशा अनधिकृत बांधकामांबाबत प्रभावीरित्या कार्यवाही करणे किंबहुना अनधिकृत बांधकामे होऊ न देणे यासाठी उपाययोजना सुचविणे तसेच बांधकामे व अकृषिक परवानगी प्रक्रिया सुलभ व कायद्याप्रमाणे करण्यासाठी सक्षम यंत्रणा निर्माण करणे या तसेच इतर अनुषंगिक बाबींचा सर्वकष विचार करून याविषयी आखावयाची उपाययोजना व ठरवावयाचे धोरण सुचविण्यासाठी शासनाने, निर्णय क्रमांक टीपीएस-१८१२/अनौसं-२०/१२/नवि-१३, दि.०७.०९.२०१२ अन्वये पुढीलप्रमाणे एक उच्चस्तरीय समिती गठीत केली आहे :-

१. अतिरिक्त मुख्य सचिव (महसूल)	सदस्य
२. प्रधान सचिव (ग्राम विकास)	सदस्य
३. प्रधान सचिव (नगर विकास-१)	समन्वयक
४. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य	सदस्य
५. विभागीय आयुक्त (सर्व)	सदस्य

०२. या समितीची कार्यकक्षा पुढीलप्रमाणे निश्चित करण्यात आली आहे :-

१. राज्यातील ग्रामीण भागात होणाऱ्या अनधिकृत बांधकामांना आळा घालण्यासाठी करावयाची उपाययोजना सुचविणे.
२. यासाठी महसूल व वन विभाग, नगर विकास विभाग, ग्रामविकास व जलसंधारण विभाग इ. विभागांतर्गत आवश्यक असणारे मनुष्यबळ, यंत्रसामुग्री सुचविणे.
३. अनधिकृत बांधकामे करण्याची प्रवृत्ती कमी होण्याच्या दृष्टीने, अधिकृत बांधकाम परवानगी मिळणे अधिक सुलभ होण्यासाठी कार्यप्रणाली सुचविणे व त्यासाठी महसूल व वन विभाग तसेच नगर विकास विभाग या विभागांसाठी आवश्यक ते अतिरिक्त मनुष्यबळ सुचविणे.

४. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६, महाराष्ट्र जमीन एकत्रिकरण व तुकडेबंदी अधिनियम, १९४७, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८, मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ या व इतर अधिनियमांत आवश्यक असल्यास करावयाच्या अनुषंगिक सुधारणा सुचविणे.

उपरोक्त समिती स्थापन करण्याच्या शासन निर्णयाच्या तारखेपासून एक महिन्यात समितीने अहवाल सादर करावयाचा होता. परंतु समितीच्या कार्यक्षेत्री एकंदर व्याप्ती लक्षात घेता समितीस प्रथम शासन निर्णय क्र.टिपीएस १८१२/अनौस २०/१२/नवि-१३ दि.१९.०१.२०१३ अन्वये दि.१५ जानेवारी, २०१३ पर्यंत तसेच त्यानंतर शासन निर्णय क्र. टिपीएस १८१२/अनौस २०/१२/नवि-१३ दि.०५.०२.२०१३ अन्वये दि. १५ फेब्रुवारी, २०१३ पर्यंत मुदतवाढ देण्यात आलेली आहे.

०३. समितीच्या बैठका :

उपरोक्त समितीच्या खालीलप्रमाणे बैठका झाल्या:-

१. पहिली बैठक मुंबई येथे दिनांक १८.०९.२०१२
२. दुसरी बैठक पुणे येथे दिनांक ०६.१०.२०१२
३. तिसरी बैठक नागपूर येथे दिनांक १४.१२.२०१२
४. चौथी बैठक नागपूर येथे दिनांक १६.१२.२०१२
५. पाचवी बैठक पुणे येथे दिनांक ०५.०१.२०१३

सदर बैठकांमध्ये समितीने या विषयांशी संबंधित घटकांशी सविस्तर चर्चा केलेली आहे.

०४. ग्रामीण भागातील विकास परवानगीसाठी सध्या असलेली यंत्रणा व कार्यपद्धती :-

४.१ राज्यातील विविध प्रदेशांचा सुनियोजित विकास साधण्यासाठी राज्यातील विविध क्षेत्रांसाठी शासनाने, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या तरतुदीनुसार, प्रादेशिक योजना वेळोवेळी मंजूर केलेल्या आहेत. या प्रादेशिक योजना सर्वसाधारणपणे पुढील २० वर्षांसाठी तयार केल्या जातात. सर्वसाधारणपणे संपूर्ण “जिल्हा” क्षेत्र हे “प्रदेश” म्हणून विचारात घेऊन या प्रादेशिक योजनांचे नियोजन करण्यात येते. मात्र काही

जिल्ह्यांतील, काही क्षेत्राची विशेष वैशिष्ट्ये व विकासाचा कल लक्षात घेऊन शासनाने काही जिल्ह्यातील काही भागांपुरत्या देखील प्रादेशिक योजना पूर्वी तयार केलेल्या आहेत. त्याचप्रमाणे काही ठिकाणी संपूर्ण जिल्हा क्षेत्राची मिळून एक प्रादेशिक योजना, अशाही योजना तयार केलेल्या आहेत.

४.१.१ शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या तरतूदीप्रमाणे आतापर्यंत (१) पुणे, (२) सांगली, (३) महाबळेश्वर-पांचगणी (भागशः सातारा जिल्हा), (४) कोल्हापूर-इचलकरंजी (भागशः कोल्हापूर), (५) नागपूर, (६) चंद्रपूर-बल्लारपूर (चंद्रपूर, गडचिरोली या दोन्ही जिल्ह्यांसाठी), (७) रत्नागिरी-सिंधुदुर्ग (रत्नागिरी व सिंधुदुर्ग या दोन्ही जिल्ह्यांसाठी), (८) रायगड (कर्जत तालुक्यातील काही गावे वगळता उर्वरित जिल्हा), (९) मुंबई महानगर, (१०) जळगांव-भुसावळ (जळगांव जिल्हा), (११) अहमदनगर, (१२) नाशिक, (१३) औरंगाबाद-जालना (औरंगाबाद जिल्हा पूर्ण व जालना भागशः), (१४) अमरावती, (१५) अकोला-वाशिम अशा १५ प्रदेशांच्या प्रादेशिक योजना मंजूर केलेल्या आहेत.

४.१.२ सोलापूर जिल्हा प्रारूप प्रादेशिक योजना आणि ठाणे जिल्ह्यातील डहाणू तालुक्यापुरती प्रारूप प्रादेशिक योजना अशा दोन प्रादेशिक योजना ह्या, नोटीशीद्वारे प्रसिद्ध झालेल्या असून त्या अंतिम मंजूरीसाठी शासनाकडे विचाराधीन आहेत.

४.१.३ (१) कोल्हापूर जिल्हा, (२) सातारा (उर्वरित भाग), (३) ठाणे (उर्वरित भाग), (४) जालना (उर्वरित भाग), (५) नांदेड, (६) लातूर अशा सहा

जिल्ह्यांच्या प्रादेशिक योजना तयार करण्याचे काम सद्यःस्थितीत प्रगतीपथावर आहे. या प्रादेशिक योजनांचे प्रारूप अद्याप नोटीशीद्वारे प्रसिद्ध झालेले नाही.

४.१.४ वरील वस्तुस्थिती विचारात घेता राज्यातील (१) धुळे, (२) नंदुरबार, (३) बीड, (४) परभणी, (५) हिंगोली, (६) उस्मानाबाद, (७) वर्धा, (८) भंडारा, (९) गोंदिया, (१०) यवतमाळ, (११) बुलढाणा या ११ संपूर्ण जिल्हा क्षेत्रासाठी प्रादेशिक योजना तयार करण्याची कार्यवाही अद्याप शासनामार्फत हाती घेण्यात आलेली नाही. म्हणजेच आजमितीस राज्यातील एकूण ३५ जिल्ह्यांपैकी अद्यापही ११ जिल्ह्यांच्या प्रादेशिक योजना तयार व्हावयाच्या आहेत. अर्थातच, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर

रचना अधिनियम, १९६६ हा कायदा सन १९६७ मध्ये अंमलात आल्यापासून गेल्या ४५ वर्षांमध्ये राज्याचा सुमारे १/३ भाग हा नियोजनाअभावी राहिला आहे. त्याचबरोबर पूर्वी मंजूर केलेल्यापैकी काही प्रादेशिक योजना ह्या मंजूर होऊन २० वर्षांचा कालावधी झालेला असल्याने त्या तातडीने सुधारित करण्याची गरज निर्माण झालेली आहे.

४.२ ग्रामीण भागात ज्या ठिकाणी प्रारूप प्रादेशिक योजना नोटीशीद्वारे प्रसिद्ध झालेल्या आहेत अथवा शासनाकडून अंतिमतः मंजूर झालेल्या आहेत त्या प्रदेशांमधील विकासासाठी सद्यस्थितीत खालीलप्रमाणे तीन प्रकारे विकास / बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक आहे :-

४.२.१ महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १८(१) अन्वये विकसनासाठी जिल्हाधिकारी यांची परवानगी घेणे बंधनकारक आहे. सदर अधिनियमाच्या कलम १५६ अन्वये ह्या कायद्याखाली परवानगी घेतल्यास असा विकास हा कायदानुसार आहे असे समजण्यात येईल, अशी तरतूद आहे. अशा प्रत्येक प्रादेशिक योजनेसाठी स्वतंत्र विकास नियंत्रण नियमावली उक्त कायद्याखाली तयार करण्यात आली असून त्या नियमावलीच्या तरतुदीनुसार संबंधित प्रदेशात विकास / बांधकाम परवानगी घेणे अपेक्षित आहे.

४.२.२ महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ च्या कलम ५२ अन्वये ग्रामपंचायतीच्या कार्यक्षेत्रात कोणत्याही प्रकारची बांधकामे करावयाची असल्यास त्यास ग्रामपंचायतीकडून पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे. अशी परवानगी ही महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ अंतर्गत तयार केलेल्या बांधकाम नियमांतील तरतुदीनुसार घेणे बंधनकारक आहे.

४.२.३ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी यांच्याकडून संबंधित जमीनींच्या अकृषिक वापरसाठी अकृषिक परवानगी घेणे बंधनकारक आहे. अशी अकृषिक परवानगी देतांना, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (अकृषिक रूपांतरण नियम), १९६९ मध्ये विहित केलेले नियम पाळून अशी अकृषिक परवानगी मंजूर करणे अपेक्षित आहे.

४.३ वरील परिच्छेद ४.२ येथील तरतुदी विचारात घेता कोणत्याही जमिनीवर विकास/बांधकाम करतांना तीन वेगवेगळ्या कायद्यांतर्गत तरतुदीनुसार वेगवेगळ्या प्राधिकरणांकडून परवानगी घेणे विकासकास व जागा मालकास

बंधनकारक आहे. त्यामुळे बांधकाम परवानगी घेऊ इच्छिणाऱ्या व्यक्तीस वरील वेगवेगळ्या प्राधिकरणांकडे स्वतंत्ररित्या अर्ज सादर करावे लागतात व त्या-त्या प्राधिकरणांकडे आवश्यक कागदपत्रांची पूर्तता करावी लागते. ही पूर्तता झाल्यानंतर बहुतांश प्रकरणे तांत्रिक तपासणीसाठी नगर रचना विभागाच्या स्थानिक शाखा कार्यालयांकडे पाठविली जातात. व वरील प्रमाणे तांत्रिक तपासणी झाल्यावर त्याआधारे सक्षम प्राधिकरणांकडून अशा विकास/बांधकाम प्रस्तावांसदर्भात निर्णय घेण्यात येतात.

४.४ सद्यःस्थितीत नगर रचना विभागाची कार्यालये ही केवळ जिल्हा स्तरावर आहेत. काही जिल्ह्यांमध्ये “सहायक संचालक, नगर रचना” तर काही जिल्ह्यांमध्ये “नगर रचनाकार” या दर्जाचे अधिकारी जिल्हा प्रमुख म्हणून कार्यरत आहेत. सद्यःस्थितीत संबंधित जिल्हाधिकाऱ्यांना नगर रचना विभागाच्या त्या-त्या जिल्हा कार्यालयाकडून तांत्रिक सल्ला देण्याची कार्यपद्धती सुरु आहे. या कामासाठी संपूर्ण जिल्ह्यासाठी केवळ ४ ते ५ तांत्रिक पदे मंजूर आहेत, त्यापैकी काही पदे रिक्त आहेत.

४.४.१ नगर रचना विभागाच्या जिल्हा कार्यालयाकडे संपूर्ण जिल्ह्यातील विकास / बांधकाम परवानगी प्रकरणांची तांत्रिक छाननी करण्याच्या कामाव्यतिरिक्त नगर रचना विभागाची नगर नियोजनाची कामे व जबाबदाऱ्या पार पाडायला लागतात. यामध्ये प्रामुख्याने त्या-त्या जिल्ह्यातील सर्व शहरांच्या विकास योजना तयार करणे, नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांना तांत्रिक मार्गदर्शन करणे, प्रादेशिक योजना व विकास योजना यांच्या फेरबदलांच्या प्रस्तावांमध्ये जागा पाहणीसह शासनाकडे अभिप्राय पाठविणे, भूसंपादन अधिनियमाखाली जिल्हाधिकारी यांच्याकडून घोषित करावयाच्या निवाड्यातील मुल्यांकनाची तपासणी करणे, शहरांचा विकास आराखडा

राबविण्यासाठी शासनाकडून वेळोवेळी प्राप्त होणाऱ्या निधीचे वाटप व संनियंत्रण करणे, नगरपालिकांच्या स्वतःच्या विविध विकास कामांच्या बांधकाम नकाशांना मान्यता देणे यासारख्या अनेक कामांचा समावेश आहे.

४.४.२ राज्यातील रत्नागिरी, सिंधुदुर्ग, धुळे, जालना, बीड, लातूर, उस्मानाबाद, बुलढाणा, चंद्रपूर, भंडारा, वर्धा, गडचिरोली हे जिल्हे तसेच बारामती व पालघर उपविभाग ह्या कार्यालयांमध्ये “नगर रचनाकार” दर्जाचे अधिकारी शाखा प्रमुख म्हणून कार्यरत आहेत. ही पदे सुमारे ३०-३५ वर्षापूर्वी त्यावेळच्या परिस्थितीनुरूप निर्माण झाली होती. दरम्यानच्या काळात मूळच्या धुळे, भंडारा या जिल्ह्यांच्या विभाजनांमुळे निर्माण झालेल्या अनुक्रमे नंदुरबार, गोंदिया या जिल्ह्यांना सहायक संचालक, नगर रचना या दर्जाचे शाखा प्रमुख कार्यरत आहेत. मात्र मूळच्या जिल्ह्यांचे सदर पद दर्जोन्त करण्याची बाब राहून गेली आहे.

वरील जिल्ह्यांव्यतिरिक्त अन्यत्र सहायक संचालक, नगर रचना हे जिल्हा प्रमुख असलेल्या ठिकाणी ते, जिल्हाधिकारी यांना विकास / बांधकाम परवानगीसाठी सहाय्य करतात.

०५. ग्रामीण भागातील अनधिकृत बांधकामांचे स्वरूप व व्याप्ती :-

ग्रामीण भागात अनधिकृत बांधकामांचा सर्वसाधारणपणे कल पाहता सदर बांधकामे ही मोठ्या महानगरांच्या सभोवताली, उदा. ठाणे, पुणे, नागपूर, नाशिक, कोल्हापूर, औरंगाबाद इत्यादी शहरांच्या झालर क्षेत्रात प्राधान्याने झालेली आढळून येतात. या अनधिकृत बांधकामांतर्गत प्रामुख्याने शेतजमिनीचे अनधिकृत तुकडे पाडून त्यावर बहुमजली इमारती, अनेक ठिकाणी नियमापेक्षा जादा चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरून करण्यात आलेली आहेत. अशा प्रकारची अनधिकृत बांधकामे मोठ्या औद्योगिक वसाहतीच्या आजूबाजूस व त्याचप्रमाणे ग्रामीण भागातील महत्वाच्या बाजारपेठा असलेल्या गावांमध्ये व त्यासभोवताली (उदा. लोणंद, कोरगांव, चाकण इत्यादी) देखील होत असल्याचे निदर्शनास येतात. राज्यातील राष्ट्रीय व राज्य महामार्ग तसेच अन्य प्रमुख रस्त्यांलगतही रिबन डेव्हलपमेंट (Ribbon Development) च्या स्वरूपात अशा प्रकारची विनापरवाना बांधकामे होत असल्याचे निदर्शनास येते. हीच परिस्थिती कमी-अधिक प्रमाणात राज्यात इतरत्रही आढळून येते. या सर्व बाबतीत एकसमान आढळून येणारी बाब म्हणजे त्यामध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८, महाराष्ट्र जमीन एकत्रिकरण व तुकडेबंदी अधिनियम, १९४७, इत्यादी कायदांतील तरतुदींचे सर्रास उल्लंघन झाल्याचे निदर्शनास येते.

०६. अनधिकृत बांधकामांचे वर्गीकरण :-

नियोजनाच्या तत्वांच्या दृष्टीकोनातून विचार करता अनधिकृत बांधकामांचे सर्वसाधारणपणे खालीलप्रमाणे वर्गीकरण होऊ शकेल :-

६.१ अवैध बांधकामे :-

सार्वजनिक वापराकरिता आरक्षित असलेले क्षेत्र, प्रस्तावित रस्ते, विविध आरक्षणांखालील क्षेत्र, पर्यावरणाच्या दृष्टीने संवेदनशील क्षेत्र, सी.आर.झेड बाधित क्षेत्र, संरक्षण विभागाचे क्षेत्र व वन विभागाचे क्षेत्र, नदी-नाले इत्यादींचे पात्र किंवा पूर क्षेत्र, यांमध्ये झालेली विनापरवाना बांधकामे इ. या

प्रकारच्या अनधिकृत बांधकामांमध्ये बहुतांश सर्वच कायदांचे, नियमांचे उल्लंघन होत असल्याचे निदर्शनास येते आणि अशा भागातील विकासासाठी संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्याला जरी परवानगी मागितली असती तरी ती देणे शक्य झाले नसते.

६.२ नोटीशीद्वारे प्रसिद्ध झालेली प्रारूप प्रादेशिक योजना अथवा अंतिम मंजूर प्रादेशिक योजना यामध्ये रहिवास विभागातील अनधिकृत बांधकामे:-

अशा भागातील अनधिकृत बांधकामांबाबत झोनचे उल्लंघन झालेले नसले तरी बांधकाम नियमावलीचे सर्रासपणे उल्लंघन झाल्याचे आढळून येते. उदा. अपेक्षित समास अंतर न ठेवणे, कमाल अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्त बांधकाम करणे, अनुज्ञेय मजल्यांच्या संख्येपेक्षा जास्त मजल्यांची बांधकामे करणे, पार्कींग, अग्नीशमन यंत्रणा इत्यादींची तरतुद न करता बांधकामे करणे, इत्यादी. या संवर्गात रहिवास विभागामध्ये व सर्व नियमांचे पालन होत असलेली, तथापि, केवळ सक्षम प्राधिकरणाची परवानगी घेतलेली नाही अशा प्रकारची देखील बांधकामे असू शकतील.

६.३ नोटीशीद्वारे प्रसिद्ध झालेली प्रारूप प्रादेशिक योजना अथवा अंतिम मंजूर प्रादेशिक योजना यामध्ये रहिवास विभागाव्यतिरिक्त अन्य वापर(Zone)विभागातील अनधिकृत बांधकामे:-

अशा प्रकारची अनधिकृत बांधकामे ही प्रामुख्याने शेती तथा नाविकास विभागांमध्ये झालेली आढळून येतात. अशा बांधकामांमध्ये वापर

विभागाचे (Zone) उल्लंघन तसेच बांधकाम नियमावलीतील तरतुदींचा भंग करणे अशा अनियमितता आढळून येतात.

६.४ ज्या क्षेत्रासाठी नोटीशीद्वारे प्रादेशिक योजना प्रसिद्ध झालेली नाही अथवा अंतिम मंजूर झालेली नाही, अशा ठिकाणची अनधिकृत बांधकामे :-

अशी बांधकामे ही मुख्यत्वे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ तसेच महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ मधील तरतुदींशी विसंगत झालेली आढळून येतात.

०७. अनधिकृत बांधकामे होण्याची प्रमुख कारणे :-

अनधिकृत बांधकामांचे एकंदर स्वरूप, व्याप्ती व स्थाने लक्षात घेता अशी अनधिकृत बांधकामे होण्याची सर्वसाधारण कारणे पुढीलप्रमाणे असल्याचे निदर्शनास येते :-

१. नागरी भागात ज्याप्रमाणे विकास परवानगी देण्यासाठी एकमेव सक्षम प्राधिकरण असते त्याचप्रमाणे ग्रामीण भागात बांधकामे / विकास परवानगी देण्यासाठी एकात्मिकृत सक्षम प्राधिकरणाचा अभाव आणि ग्रामीण भागात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ अशा विविध कायदांखालील बांधकाम परवानगीसाठी वेगवेगळ्या प्राधिकरणाकडून बांधकाम परवानगी घेण्याच्या बंधनामुळे बांधकाम परवानगीची वेळखाऊ मंजूरी प्रक्रिया.
२. बांधकाम परवानगीसाठी अत्यावश्यक असलेले अद्ययावत मोजणी नकाशे व अन्य कागदपत्रे, सहज उपलब्ध होत नसल्याने मंजूरीसाठी अर्ज दाखल करण्यासाठी लोकांमध्ये दिसून येणारी अनिच्छा.
३. पुरेशा अशा तुटपुंज्या मनुष्यबळाअभावी संपूर्ण जिल्ह्यातील विकास / बांधकाम परवानगीपूर्व तांत्रिक तपासणीचे काम अपेक्षित वेळेमध्ये पूर्ण होऊ न शकणे त्याचबरोबर जिल्हाधिकारी कार्यालयांमध्ये देखील अशा कामांसाठी स्वतंत्र यंत्रणा नसल्याने, आहे त्याच कर्मचाऱ्यांकडून विकास परवानगीची प्रकरणे हाताळली जाणे व परिणामी बांधकाम परवानगीची एकंदर प्रक्रिया ही अत्यंत क्लिष्ट व वेळखाऊ बनणे.
४. अनेक जिल्ह्यात ग्रामीण भागात विकास / बांधकाम/ अकृषीक परवानगीबाबतचे जिल्हा स्तरावर केंद्रीत झालेले अधिकार.
५. ग्रामीण भागात महाराष्ट्र जमीन एकत्रिकरण व तुकडेबंदी अधिनियम, १९४७ या कायद्याच्या तरतुदींचा भंग करून झालेल्या अवैध व्यवहारांमुळे अकृषीक व बांधकाम परवानगी मिळण्यातील अडचणी.
६. मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ तसेच नोंदणी अधिनियम, १९०८ या कायदांमध्ये अनधिकृत बांधकामांच्या खरेदी-विक्रीवर नसलेले निर्बंध.
७. ग्रामीण भागात वेगवेगळ्या कायदांखाली, वेगवेगळ्या तरतुदींअन्वये विकास / बांधकाम परवानगी देण्याच्या सध्याच्या व्यवस्थेमुळे अनधिकृत बांधकामांवर नेमकी कोणी कारवाई करावी याबाबत स्थानिक प्रशासकीय पातळीवर व जनतेत असलेला संभ्रम.
८. जिल्हाधिकारी यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ खाली बांधकाम परवानगी देण्याचे अधिकार असले तरी सदर अधिनियमात अनधिकृत बांधकामांवर कारवाई करण्याचे त्यांना नसलेले अधिकार.

९. ग्रामीण भागात अनधिकृत बांधकामांविरुद्ध कारवाई करण्यासाठी सक्षम यंत्रणा व यंत्र सामुग्रीचा आभाव व त्यामुळे अनधिकृत बांधकाम करण्याकडे वाढीस लागलेली प्रवृत्ती.
१०. विकासाचा दबाव असलेले क्षेत्र लगतच्या महानगरपालिका / नगरपरिषद हद्दीत समाविष्ट करण्यासाठी शहरांच्या हद्दवाढ मंजूरीच्या प्रक्रियेमध्ये होणारा विलंब.

०८. समितीच्या शिफारशी :-

वरील परिच्छेदामध्ये सविस्तररित्या नमूद केल्याप्रमाणे बांधकाम परवानगी देणे व अनधिकृत बांधकामांविरुद्ध कारवाई करणे यासाठी सध्या उपलब्ध प्रशासकीय यंत्रणा, अनधिकृत बांधकामांचे स्वरूप, व्याप्ती व प्रमुख कारणे इत्यादी सर्व बाबींचा विचार करता अनधिकृत बांधकामांचा निर्माण झालेला गंभीर प्रश्न हाताळण्यासाठी त्याचबरोबर भविष्यात अनधिकृत बांधकामे होऊ नये, यासाठी समिती एकमताने पुढीलप्रमाणे शिफारशी करीत आहे :-

८.१ अनधिकृत बांधकामांविरुद्ध प्रभावी कारवाई करण्यासाठी :-

८.१.१ विविध कायद्यांमधील प्रस्तावित सुधारणा:-

१. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी यांना विकास परवानगी देण्याबाबतच्या असलेल्या अधिकारांबरोबरच कलम ५२ ते ५८, कलम १२४ इत्यादी अन्वये अनधिकृत बांधकामांविरुद्ध कारवाई करण्याचे अधिकार देण्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मध्ये कलम ५८(४) नंतर नवीन कलम 58A हे खालीलप्रमाणे समविष्ट करण्यात यावे.

58A :- *Notwithstanding anything contained in any law for the time being in force, the Collector shall have all the powers vested in the Planning Authority under Section 52, 53, 54, 55, 56,57, and 58 in any area where he is competent to grant permission for development under Section 18(1) of this Act.*

२. ग्रामपंचायतीने गावठाणात दिलेली परवानगी ही विहित केलेल्या नियमावलीप्रमाणे नसल्यास अथवा अनधिकृत बांधकामास पाटीबा/संरक्षण देणा-या सरपंच/ उपसरपंच/सदस्य हे अपात्र ठरवणे. अशी कृत्ये करण्याची बाब ही दखलपात्र गुन्हा समजणे. त्यासाठी असे अनधिकृत बांधकाम करणारा, सरपंच/उपसरपंच/सदस्य व ग्रामसेवक यांचेवर फौजदारी कारवाई करणे यासाठीची तरतूद महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ मध्ये करण्यात यावी.

३. अनधिकृत बांधकामे यांच्या खरेदी-विक्रीवर आळा घालण्यासाठी मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ व नोंदणी अधिनियम, १९०८ मध्ये आवश्यक त्या ठिकाणी सुधारणा करण्यात यावी.
४. बांधकाम करणारे कंत्राटदार/बिल्डर हयांची महानगरपालिका/नगरपरिषदा/ जिल्हाधिकारी यांचेकडे नोंदणी करण्याची बाब बंधनकारक करावी. जेणेकरून भविष्यातील अनधिकृत बांधकामांबाबतचे उत्तरदायित्व निश्चित करून त्यावर कारवाई करणे सोईचे होईल. या नोंदणीसाठी सर्व संबंधित कायदयांमध्ये बदल करण्यांत यावेत.

८.१.२ प्रशासकीय सुधारणा:-

१. जिल्हयातील अनधिकृत बांधकामांचे निर्मुलन / नियंत्रण करण्यासाठी वेगवेगळ्या स्तरांवर पथके स्थापन करणे आवश्यक आहे. या पथकाची संरचना/आकृतीबंध खालीलप्रमाणे असावी :-

अ) जिल्हास्तरावर -

जिल्हा स्तरावर जिल्हाधिकारी कार्यालयामध्ये स्वतंत्र "अनधिकृत बांधकाम नियंत्रण पथक" निर्माण करून या पथकाचा प्रमुख "उपजिल्हाधिकारी" दर्जाचा अधिकारी नियुक्त करावा. त्याचे नियंत्रणाखाली दिलेल्या संरचनेनुसार एक किंवा अनेक उप पथके, तेथील कामाचा व्याप विचारात घेवून विभागीय आयुक्तांच्या सल्ल्याने, स्थापन करावीत :-

१. उपजिल्हाधिकारी (पथकप्रमुख) -- १ पद
उप पथक :-

अ.क्र.	आवश्यक अधिकारी/कर्मचारी	पदांची संख्या
१	नगर रचनाकार	०१
२	तहसिलदार	०१
३	सहायक नगर रचनाकार	०२
४	सहायक आरेखक	०१
६	लघुलेखक	०१
७	लिपिक	०२
८	वाहनचालक	०२
९	शिपाई	०१

अनधिकृत बांधकाम नियंत्रण व निर्मुलन पथकाच्या कार्यवाहीसाठी जिल्हास्तरावर खालीलप्रमाणे **पोलीस यंत्रणा** उपलब्ध करावी :-

अ.क्र.	आवश्यक अधिकारी/कर्मचारी	पदांची संख्या
१	पोलीस निरीक्षक	०१
२	पोलीस उपनिरीक्षक	०२
३	सहायक पोलीस निरीक्षक	०२
४	पोलीस कर्मचारी महिला	१०
५	पोलीस कर्मचारी पुरुष	१०

ब) उपविभागीय स्तरावर -

अ.क्र.	आवश्यक अधिकारी/कर्मचारी	पदांची संख्या
१	सहायक नगररचनाकार	०१
२	नायब तहसिलदार	०१
३	भूकर मापक	०१
४	आरेखक	०१
५	लिपिक	०१
६	शिपाई	०१

पोलीस यंत्रणा -

अ.क्र.	आवश्यक अधिकारी/कर्मचारी	पदांची संख्या
१	पोलीस उपनिरीक्षक	०१
२	पोलीस कर्मचारी	१०

२. सदर पथकास गावठाण क्षेत्रामध्ये देखील कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल. या पथकाची कार्यक्षमता व कार्यपध्दती नगर विकास विभागाने ठरवून दयावी. तसेच असे पथक अस्तित्वात आल्यानंतर त्या पथकास त्या वेळची त्यांच्या कार्यक्षेत्रातील Satellite imagery दयावी. व त्यानंतर किमान दर ६ महिन्यांनी अशी imagery उपलब्ध होईल असे पहावे. म्हणजे दरम्यानच्या काळात होत असलेल्या अधिकृत/अनधिकृत बांधकामांवर प्रभावी पध्दतीने संनियंत्रण राखणे शक्य होईल.
३. अशा बांधकामांची नोंद करणे त्यांना नोटीस देणे तसेच त्यापुढील कारवाईची संगणीकृत नोंदणीद्वारे कार्यवाही होणेसाठी, आवश्यक ती संगणक प्रणाली (Software) विकसित करावी.
४. या पथकाने त्यांना नेमून दिलेल्या कार्यक्षेत्रामध्ये सातत्याने फिरून नवीन सुरु असलेल्या बांधकामांच्या अधिकृततेबद्दल जागेवर जाऊन

तपासणी करावी. जी बांधकामे मंजूरीप्रमाणे चालू नसतील अथवा अनधिकृत असतील त्यांना जागेवरच नोटीस दयावी. व त्यानंतर विहित कारवाई करावी. यासाठी जिल्हाधिकारी यांनी याबाबतचे अधिकार या पथकास प्रदान करावेत.

५. या पथकास एक व्हिडीओ कॅमेरा देवून अनधिकृत बांधकामाची तसेच ते पाडण्याच्या कारवाईचे छायाचित्रण करण्यांत यावे. अनधिकृत बांधकामे पाडण्यासाठी लागणारी यंत्रसामुग्री सार्वजनिक बांधकाम विभाग किंवा जलसंपदा विभाग यांचेकडून उपलब्ध (Requisition) करून घेण्यात यावी. आवश्यकतेनुसार त्यांचेकडून उपलब्ध न झाल्यास सदर यंत्रसामुग्री खाजगी पुरवठा दारांकडून भाड्याने घेण्यात यावी. अशी यंत्रसामुग्री उपलब्ध (Requisition) करून घेण्याचे अथवा भाड्याने घेण्याचे अधिकार मुख्यालयातील उपजिल्हाधिकारी (अनधिकृत बांधकामे निर्मुलन/ नियंत्रण)यांना प्रदान करण्यांत यावेत. यासाठी आवश्यक ती वार्षिक तरतूद त्यांना उपलब्ध करून देण्यांत यावी.
६. या उप पथकाचा आकृतीबंध कायम ठेवून त्यांची संख्या प्रत्येक जिल्हानिहाय गरज लक्षात घेवून ठरवावी.

८.२ बांधकाम परवानगीची प्रक्रियेचे अधिक सुलभीकरण करण्यासाठी:-

८.२.१ विविध कायद्यांमधील प्रस्तावित सुधारणा:-

१. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८(१) मध्ये महसूली गावाच्या गावठाण क्षेत्रामध्ये ग्रामपंचायतीस बांधकाम परवानगी देण्याचे अधिकार राहतील, हे सुस्पष्ट करण्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ मध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करावी:-

"Provided further that no such permission of Collector shall be required in the Gaathan area of a revenue village as defined under the Maharashtra Land Revenue Code, 1966, for any development undertaken with the permission of the concerned Grampanchayat under Section 52 of the Maharashtra Grampanchayat Act, 1958."

२. गावठाण क्षेत्रामध्ये बांधकाम परवानगीचे अधिकार ग्रामपंचायतीकडे राहतील, मात्र त्या बाहेरील क्षेत्रावर विकास / बांधकाम परवानगी ही जिल्हाधिकारी अथवा त्यांचे निम्नस्तरीय अधिकारी यांनी, ग्रामपंचायतचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेतल्यानंतर, मंजूर करावी. हे शक्य व्हावे यासाठी महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ मध्ये योग्य त्या ठिकाणी सुधारणा करण्यात यावी. अशा सुधारणा सोबतच्या प्रपत्र "ब" मध्ये सुचविल्या आहेत.

ज्या क्षेत्रासाठी नोटीशीद्वारे प्रादेशिक योजना प्रसिद्ध झालेली नाही अथवा मंजूर झालेली नाही, अशा ठिकाणी मात्र महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ च्या तरतुदीनुसार महसूली गावठाण क्षेत्रात तसेच गावठाणाच्या बाहेरील क्षेत्रासाठी सुद्धा ग्रामपंचायतीनेच बांधकाम परवानगी द्यावी. अशा आशयाचे परंतुक उपरोक्त कलमामध्ये अंतर्भूत करावे.

३. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये प्राप्त अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांकडील निम्नस्तरीय अधिकाऱ्यांना प्रदत्त करण्यासाठी, सदर अधिनियमातील कलम १८ खाली सुचविल्याप्रमाणे सुधारणा करण्यात यावी.:-

Provided that the Collector may delegate his powers under this Section to an officer not below the rank of Tahasildar.

४. ज्या ठिकाणी ग्रामपंचायत ही विकास परवानगी देण्यास सक्षम असेल त्या ठिकाणी ग्रामपंचायतीने 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदांसाठी सध्या लागू असलेल्या बांधकाम नियमावलीचा वापर करून तसेच त्याबाबत शासन वेळोवेळी विहित करेल अशा प्रमाणित नियमावलीच्या अधिन राहून बांधकाम / विकास परवानगी द्यावी.
५. बिनशेतीसाठी परवानगीची संकल्पना मध्यप्रदेश राज्याने रद्द केली आहे. त्याप्रमाणे ती महाराष्ट्रात देखील तातडीने रद्द करावी. त्या-त्या संबंधित सक्षम प्राधिकरणांनी (महानगरपालिका/नगरपरिषदा/ग्रामपंचायत/जिल्हाधिकारी) प्रचलित मालकी हक्क तपासणी करून बांधकाम परवानगी दयावी व त्याची प्रत महसूल प्राधिका-यास दयावी. त्यानुसार महसूल प्राधिका-याने बिनशेती रुपांतरण कर व अकृषीक कराची आकारणी करावी.
६. महाराष्ट्र जमीन महसूल (अकृषक रुपांतरण नियम) १९६९ यामधील नियोजनासंबंधीचे जे नियम आहेत ते नियोजनाच्या तत्त्वांच्या दृष्टीने अपूर्ण असल्याने रद्द करण्यात येऊन त्याऐवजी महसूल विभागाने नगर विकास विभागाच्या सल्ल्याने नविन नियम अंतर्भूत करावेत.
७. महाराष्ट्र जमीन एकत्रिकरण व तुकडेबंदी अधिनियम, १९४७ हा कायदा सद्यःस्थितीत कालबाह्य झालेला असल्यामुळे तो रद्द (Repeal) करण्यात यावा. या प्रक्रियेस काही कालावधी लागण्याची शक्यता संभवते. त्यामुळे तो पर्यंत या कायद्यातील प्रमाणभूत क्षेत्र (Standard Area) हे १(एक)आर एवढे करावे व यासाठी तूर्तास कायद्यात बदल करणे अथवा शक्य असल्यास त्यासाठीची अधिसूचना निर्गत करावी.
८. सर्व प्रकारच्या विकास / बांधकाम परवानगी प्रकरणी, त्या-त्या स्थानिक स्तरावरील नगर रचना विभागाचे अभिप्राय घेणे बंधनकारक करावे. त्यानुसार सर्व संबंधित कायद्यांमध्ये, विकास/बांधकाम परवानगी देण्याच्या कलमामध्ये आवश्यक ती सुधारणा करावी.

८.२.२ प्रशासकीय सुधारणा:-

१. अकृषिक परवानगीची पद्धत रद्द होईपर्यंत महसूल विभागामार्फत महसूल अधिकाऱ्यांना खालील कार्यक्षेत्राप्रमाणे अकृषिक परवानगी द्यावी :-

अ.क्र.	कार्यक्षेत्र	अकृषिक परवानगी देण्याकरिता सक्षम प्राधिकारी
१	महानगरपालिका क्षेत्र व झालर क्षेत्र (Fringe Area), “अ” वर्ग नगरपरिषदा	जिल्हाधिकारी
२	“ब” व “क” वर्ग नगरपरिषदा “अ” वर्ग गावे	उपविभागीय अधिकारी
३	“ब” वर्ग गावे	तहसिलदार

ज्या ठिकाणी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ अंतर्गत कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी यांची बांधकाम परवानगी आवश्यक आहे त्या भागात जिल्हाधिकारी यांनी वरील तक्त्यात दर्शविल्याप्रमाणे बांधकाम परवानगी देण्याचे अधिकार त्यांच्या अधिनस्त अधिकाऱ्यांना प्रत्यायोजित करावेत.

२. अधिकृत बांधकाम परवानगी प्रक्रिया अधिक सुलभ व वेळ वाचविणारी करण्यासाठी बांधकाम परवानगी मंजूरीसाठी स्तरनिहाय खालीलप्रमाणे तांत्रिक पदे नगर विकास विभागाने निर्माण करावीत:-

अ) तहसिल स्तरावर :-

सहायक नगर रचनाकार	-	१
सहायक आरेखक	-	१
लिपिक	-	१

ब) उपविभागीय स्तरावर :-

नगर रचनाकार	-	१
सहायक नगर रचनाकार	-	२
लिपिक	-	२
वाहनचालक	-	१

क) जिल्हास्तरावर :-

ज्या जिल्ह्यांमध्ये अथवा शाखा कार्यालयांमध्ये शाखा प्रमुख हे “नगर रचनाकार” या दर्जाचे अधिकारी आहेत ती पदे “सहायक संचालक” म्हणून दर्जोन्नत करावीत व त्या कार्यालयांसाठी, जिल्ह्यासाठीच्या शाखा कार्यालयांसाठी अन्यथा आवश्यक असलेल्या पदांचा आकृतीबंध मंजूर करावा.

सद्यःस्थितीत विकासाचा वाढता वेग विचारात घेता त्या प्रमाणात नियोजनाचा वेगही वाढविणे आवश्यक आहे व त्याकरिता नगर रचना विभाग हा सद्यःस्थितीत अत्यंत महत्वाचा विभाग असल्याने जे जिल्हे विभागीय मुख्यालये आहेत तसेच ज्या महानगरांभोवती विकासाचा जादा दबाव आहे (उदा. पुणे, नागपूर, नाशिक, अमरावती, औरंगाबाद, ठाणे), या ठिकाणी सहायक संचालक, नगर रचना ही पदे उपसंचालक, नगर रचना म्हणून दर्जोन्नत करण्यात यावीत.

३. जिल्हाधिकारी अथवा त्यांचे निम्नस्तरीय अधिकारी यांनी विकास परवानगी दिल्यानंतर त्याची एक प्रत ग्रामपंचायतीस द्यावी, ग्रामपंचायतीने ती ग्रामसभेपुढे अवलोकनार्थ ठेवावी, जेणेकरून अधिकृत बांधकामांबाबत संबंधित ग्रामसभेस माहिती होऊ शकेल. त्याचप्रमाणे ग्रामपंचायतीने दिलेल्या विकास / बांधकाम परवानगी बाबत देखील याचप्रमाणे कार्यवाही करावी.

८.३ ग्रामीण भागातील विकास सुनियोजितपणे होण्यासाठी आवश्यक प्रशासकीय सुधारणा:-

- ८.३.१ ज्या महानगरपालिका / नगर परिषदा यांच्या हद्दवाढीचे प्रस्ताव शासन स्तरावर मंजूरीसाठी प्रलंबित आहेत त्यास शासनाने तात्काळ मंजूरी प्रदान करावी. ज्या महानगरपालिका / नगर परिषदा क्षेत्रामध्ये नागरीकरणाचा व लोकसंख्यावाढीचा वेग जास्त आहे, अशा क्षेत्रासाठी हद्दवाढ करण्याकरिता शासनाने स्वयंप्रेरणेने (Proactive Extension of Municipal Limits) कार्यवाही करावी.
- ८.३.२ ज्या ११ जिल्ह्यांकरिता प्रादेशिक योजना तयार करण्याची कार्यवाही सुरु झालेली नाही, या जिल्ह्यांच्या प्रादेशिक योजना तयार करण्यासाठी, नगर रचना संचालनालयाच्या अधिनस्त, पाच स्वतंत्र घटक कार्यालये निर्माण करण्याच्या, शासनाच्या विचाराधीन असलेल्या प्रस्तावास नगरविकास विभागाने त्वरित मान्यता प्रदान करावी. या प्रस्तावित घटकांमार्फत उर्वरित ११ जिल्ह्यांसाठीच्या प्रादेशिक योजना तयार करण्याची कार्यवाही येत्या पाच वर्षांत पूर्ण करण्यात यावीत. ही कामे पूर्ण केल्यानंतर, ज्या मंजूर प्रादेशिक योजनांना १५ वर्षे किंवा त्यापेक्षा जास्त कालावधी झालेला आहे अशा प्रादेशिक योजना सुधारित करण्याची कार्यवाहीसुद्धा ही पाठोपाठ हाती घेण्यात यावी.
- ८.३.३ नगर विकास विभागाने राज्यामध्ये वेगवेगळ्या सुयोग्य ठिकाणी, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६मधील प्रकरण क्रमांक III-A अन्वये, "क्षेत्र विकास प्राधिकरणे" गठीत करण्याबाबत त्वरेने कार्यवाही करावी.
- ८.३.४ प्रादेशिक योजना असलेल्या क्षेत्रामध्ये सक्षम प्राधिकरणास विकास शुल्क, प्रिमीयम इत्यादी आकारणी करणे शक्य व्हावे याकरिता महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कमल १४(k) नंतर १४(l) हे उपकलम तसेच कलम १२४(L) नंतर १२४(M), हे उपकलम सोबतचे प्रपत्र 'अ' मध्ये नमूद केल्यानुसार अंतर्भूत करावे.
- ८.३.५ ग्रामीण भागात ज्या ठिकाणी जिल्हाधिकारी बांधकाम परवानगी देण्यास सक्षम आहेत त्या ठिकाणी जमिनीवर विकास / बांधकाम परवानगी देतेवेळी आकारण्यात येणा-या विकास शुल्कापैकी (Development Charges) ५० टक्के रक्कम ही ग्रामपंचायतीस त्यांच्या विकास कामासाठी व मुलभूत सुविधा पुरविण्यासाठी उपलब्ध करून देण्यात यावी. ज्या ठिकाणी ग्रामपंचायत ही बांधकाम परवानगी देण्यास सक्षम असेल त्या ठिकाणी आकारण्यात येणारे संपूर्ण विकास शुल्क ग्रामपंचायतीकडे राहिल. यानुषंगाने आवश्यक तो बदल /सुधारणा संबंधित अधिनियमांमध्ये करण्यात यावा.

८.३.६ ग्रामीण भागातील विकास सुनियोजितपणे होण्यासाठी मोठ्या ग्रामपंचायत क्षेत्रासाठी, नगर रचना आराखड्याच्या धर्तीवर जमिन वापराचे, विकासाचे व बांधकामाचे निकष, झोनिंग, विविध सामाजिक सोयी सुविधांसाठीची आरक्षणे इत्यादी अंतर्भूत करून ग्रामविकास आराखडा तयार करून "पर्यावरण संतुलित समृद्ध ग्रामयोजना" ही योजना राबविण्याचा निर्णय ग्रामविकास व जलसंधारण विभागाने दि.१८/०८/२०१० च्या शासन निर्णयान्वये घेतला आहे. असे आराखडे तयार करणे व उपरोक्त सुविधांसाठी निधी वितरीत करणे त्यावर सनियंत्रण करणे यासाठी पंचायत समिती पातळीवर सहाय्यक नगर रचनाकार व त्यांचे मदतीसाठी रचना सहाय्यक हे पद यासंबंधीच्या सर्व कामकाजांवर सनियंत्रण करणे व नियोजनात्मक बाबींसाठी जिल्हापरिषदेला मार्गदर्शन करणेसाठी जिल्हापरिषद मुख्यालयांमध्ये थेट मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे अधिपत्याखाली एक नगर रचनाकार, दोन सहाय्यक नगर रचनाकार अशी पदे व त्यांच्या मदतीसाठी दोन लिपिक-टंकलेखक, एक शिपाई व एक वाहनचालक इत्यादी अनुषंगिक कर्मचारी वर्ग मिळण्याबाबत ग्रामविकास विभागाची आग्रही मागणी आहे. त्यामुळे त्याप्रमाणे मोठ्या लोकसंख्येच्या ग्रामपंचायतीसाठी देखील नियोजित स्वरूपाचा विकास साध्य होण्यासाठी तसेच उपरोक्त शिफारशींचा प्रभावी अंमल व्हावा यासाठी ग्राम विकास विभागाची मागणी वाजवी असून ती मान्य करण्याची शिफारस करण्यात येत आहे. ही पदे नगर रचना विभागातील अधिकारी / कर्मचारी यांमधून प्रतिनियुक्तीद्वारे भरण्यात यावीत.

८.४ विद्यमान अनधिकृत बांधकामांबाबत प्रस्तावित कार्यवाही:-

यापूर्वी झालेली अनधिकृत बांधकामे नियमित करण्यासाठी वरील परिच्छेद क्रमांक ६ मध्ये नमूद केलेल्या वर्गीकरणनिहाय अनधिकृत बांधकामांबाबत खालीलप्रमाणे कार्यवाही करावी असे समितीचे मत आहे.

८.४.१ अवैध बांधकामे:-

ग्रामीण भागात सार्वजनिक वापराकरिता आरक्षित असलेले क्षेत्र, प्रस्तावित रस्ते, विविध आरक्षणांखालील क्षेत्र, पर्यावरणाच्या दृष्टीने संवेदनशील क्षेत्र, सी.आर.झेड बाधित क्षेत्र, संरक्षण विभागाचे क्षेत्र व वन विभागाचे क्षेत्र, नदी-नाले इत्यादींचे पात्र किंवा पुररेषा यांमध्ये झालेली बांधकामे इ. या प्रकारच्या बांधकामांमध्ये बहुतांश सर्वच प्रकारच्या कायद्यांचे उल्लंघन होत असल्याचे निदर्शनास येते. त्यामुळे अशी अनधिकृत बांधकामे कोणत्याही परिस्थितीत नियमानुकूल करण्यात येऊ नयेत व ती पाडण्याची कारवाई जिल्हाधिकारी यांच्यामार्फत करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

मात्र ज्या ठिकाणी आरक्षणांच्या जागेमध्ये अनधिकृत बांधकामे झाली असतील त्या ठिकाणी अनधिकृत बांधकाम प्रशमित करणे शक्य व्हावे या दृष्टीने संबंधित आरक्षण त्यांच्या मूळ जागेपासून कमाल ५००मी. अंतरापर्यंत स्थानांतरित करण्याची तरतूद असावी. तथापि, ज्या जागेत स्थानांतरण करावयाचे आहे ती जागा एकतर मूळ आरक्षणाखालील जागेच्या मालकाचीच असावी किंवा अशा स्थानांतरास संबंधित जमिन मालकाची संमती असावी.

८.४.२ नोटीशीद्वारे प्रसिद्ध झालेले प्रारूप प्रादेशिक योजना अथवा अंतिम मंजूर प्रादेशिक योजना यामध्ये रहिवास विभागातील अनधिकृत बांधकामे :-

१. काही ठिकाणी अनधिकृत बांधकामे रहिवाशी विभागात आणि सर्व नियमांशी सुसंगत मात्र सक्षम प्राधिकरणाच्या परवानगीशिवाय उभारण्यात आल्याचे दिसून येते.

अशी अनधिकृत बांधकामे ही प्रचलित नियमावलीप्रमाणे सक्षम प्राधिकरणाकडून, कायदांतर्गत विहित शुल्क आकारून नियमित होऊ शकतात.

२. त्याचप्रमाणे काही भागांत अनधिकृत बांधकामांमुळे झोनचे उल्लंघन झालेले नाही परंतु बांधकाम नियमावलीतील तरतुदींचे उल्लंघन झाल्याचे आढळून येते. उदा. समास अंतर न ठेवणे, कमाल अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्त बांधकाम करणे, अनुज्ञेय मजल्यांच्या संख्येपेक्षा जास्त मजल्यांची बांधकामे करणे, पार्कींग,

अग्नीशमन यंत्रणा इत्यादींची तरतुद न करता बांधकामे करणे इत्यादी.

अशी अनधिकृत बांधकामे ही प्रचलित नियमावलीप्रमाणे नियमित होऊ शकत नाहीत. अशा बाबतीत, प्रचलित नियमांमध्ये किती मर्यादेपर्यंत सूट / शिथिलता द्यावी व यासाठी किती प्रशमन शुल्क (compounding charges) आकारावे याबाबत निर्देश नगर विकास विभागाने तयार करून निर्गमित करावेत. ज्या अनधिकृत बांधकामाच्या बाबतीत असे प्रशमन शुल्क भरून घेण्यात आले त्या अनधिकृत बांधकामांस 'नियमानुकूल' असे न म्हणता 'प्रशमित बांधकाम (compounded structure)' असे संबोधणे. अशा बांधकामांमध्ये भविष्यात केवळ दुरुस्त्या व नुतनीकरण अनुज्ञेय राहिल. मात्र अशा बांधकामाच्या पुनर्विकासावेळी (redevelopment) प्रचलित नियमावलीप्रमाणेच विकास करणे संबंधितांवर बंधनकारक राहिल, अशी तरतूद करण्यात यावी. ह्या बाबी करणे शक्य व्हावे यासाठी सोबतचे प्रपत्र 'अ' मध्ये नमूद केल्यानुसार महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम २ व कलम १४३ मध्ये सुधारणा करण्यात यावी.

३. ज्या अनधिकृत बांधकामांमध्ये शासनाने विहित केलेल्या मर्यादेपेक्षा जास्त उल्लंघने आहेत आणि ज्यांना वरीलप्रमाणे प्रशमित करता येत नाही त्यांनी त्यांची अनधिकृत बांधकामे आवश्यक दुरुस्ती/सुधारणा करून वरील परिच्छेदात नमूद केलेल्या प्रस्तावित शासन निर्णयामध्ये विहित केलेल्या मर्यादेत आणल्यानंतरच प्रशमित करावीत. जी अनधिकृत बांधकामे, शासनाने विहित केलेल्या मर्यादेमध्ये आणणे काही कारणाने शक्य नसल्यास अशी अनधिकृत बांधकामे पाडून टाकण्यात यावीत.

८.४.३ नोटीशीद्वारे प्रसिद्ध झालेले प्रारूप प्रादेशिक योजना अथवा अंतिम मंजूर प्रादेशिक योजना यामध्ये रहिवास विभागाव्यतिरिक्त अन्य वापर विभागातील अनधिकृत बांधकामे:-

१. अशा प्रकारची अनधिकृत बांधकामे ही प्रामुख्याने शेती तथा नाविकास विभागांमध्ये झालेली आढळून येतात. या बांधकामांमध्ये वापर विभागाचे (Zone) उल्लंघन तसेच नियमापेक्षा जास्त बांधकामे करणे अशा अनियमितता आढळून येतात. अशा भागात विद्यमान अनधिकृत बांधकामाच्या व विकासाच्या एकंदर क्षेत्राचा विचार एकत्रितरित्या करून असे क्षेत्र प्रादेशिक योजनेमध्ये रहिवास विभागात समाविष्ट करण्यासाठी सर्वसमावेशक प्रस्ताव नगररचना विभागाचे विभागीय सहसंचालक, यांनी शासनाकडे सादर करावा. नगर विकास विभागाने अशा झोन बदलाची कार्यवाही पूर्ण करावी.

२. असा झोन बदल झाल्यानंतर जी अनधिकृत बांधकामे ही प्रचलित नियमावलीप्रमाणे नियमित होऊ शकतात त्यांबाबत शासन, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ अन्वये वेळोवेळी विहित करेल त्याप्रमाणे विहित शुल्क आकारून सदर अनधिकृत बांधकामे नियमित करण्यात यावीत.
३. असा झोन बदल झाल्यानंतर जी अनधिकृत बांधकामे ही प्रचलित नियमावलीप्रमाणे नियमित होऊ शकत नाहीत. अशा बाबतीत, प्रचलित नियमांमध्ये किती मर्यादेपर्यंत सूट / शिथिलता द्यावी व यासाठी किती प्रशमन शुल्क (compounding charges) आकारावे याबाबत निर्देश नगर विकास विभागाने तयार करून निर्गमित करावेत. ज्या अनधिकृत बांधकामाच्या बाबतीत असे प्रशमन शुल्क भरून घेण्यात आले त्या अनधिकृत बांधकामांस 'नियमानुकूल' असे न म्हणता 'प्रशमित बांधकाम (compounded structure)' असे संबोधावे. अशा बांधकामाच्या पुनर्विकासावेळी प्रचलित नियमावलीप्रमाणेच विकास करणे संबंधितांवर बंधनकारक राहिल, अशी तरतूद करण्यात यावी.
४. ज्या अनधिकृत बांधकामांमध्ये शासनाने विहित केलेल्या मर्यादेपेक्षा जास्त उल्लंघने आहेत आणि ज्यांना वरीलप्रमाणे प्रशमित करता येत नाही त्यांनी त्यांची अनधिकृत बांधकामे आवश्यक दुरुस्ती/सुधारणा करून वरील परिच्छेदात नमूद केलेल्या प्रस्तावित शासन निर्णयामध्ये विहित केलेल्या मर्यादेत आणल्यानंतरच प्रशमित करावीत. जी अनधिकृत बांधकामे, शासनाने विहित केलेल्या मर्यादेमध्ये आणणे काही कारणाने शक्य नसल्यास अशी अनधिकृत बांधकामे पाडून टाकण्यात यावीत.

८.४.४ ज्या क्षेत्रासाठी नोटीशीद्वारे प्रादेशिक योजना प्रसिद्ध झालेली नाही अथवा अंतिम मंजूर झालेली नाही, अशा ठिकाणची अनधिकृत बांधकामे :-

१. अशी बांधकामे ही मुख्यत्वे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ तसेच महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ मधील तरतुदींशी विसंगत झालेली आढळून येतात. अशा बांधकामांसाठी नगर विकास विभाग वेळोवेळी विहित करेल अशा नियमावलीच्या अधिन राहून व नगररचना विभागाच्या सल्ल्याने व वरील परिच्छेद क्रमांक ८.४.२ मधील मुद्दा क्र. २ व ३ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे कार्यवाही करावी.
२. ज्या क्षेत्रासाठी नोटीशीद्वारे प्रादेशिक योजना प्रसिद्ध झालेली नाही अथवा अंतिम मंजूर झालेली नाही, अशा ठिकाणी महसूली गावठाण

क्षेत्रातील तसेच गावठाणाबाहेरील क्षेत्रातील बांधकामांवर ग्रामपंचायतीने, तालुकास्तरीय नगर रचना विभागाच्या अधिकाऱ्यांच्या सल्ल्याने व यासंबंधात शासनाचा नगर विकास विभाग वेळोवेळी निश्चित करेल अशा निर्णयाप्रमाणे कार्यवाही करावी.

३. अनधिकृत अकृषक वापरासंबंधी महसूल विभागाने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ अन्वये विहित कारवाई करावी.

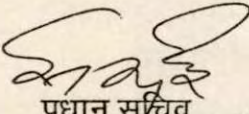
८.४.५ नियमितीकरणाची नियत अंतिम दिनांक (cut-off date):-

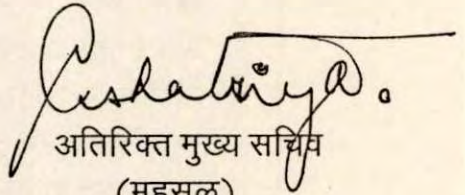
वरील ८.४.१ ते ८.४.४ मध्ये जरी काहीही नमूद केले असले तरी केवळ दि.३१ जानेवारी, २०१३ पूर्वीची अनधिकृत बांधकामेच वर नमूद कार्यपध्दतीप्रमाणे नियमित करावीत. दि.३१ जानेवारी, २०१३ नंतरच्या अनधिकृत बांधकामांबाबत कठोर धोरण स्विकारून भविष्यात दि.३१ जानेवारी, २०१३ नंतरच्या अनधिकृत बांधकामांची कोणत्याही प्रकारची गय न करता (**Zero Tolerance for unauthorised constructions**) सदर अनधिकृत बांधकामे पाडून टाकण्यात यावीत.

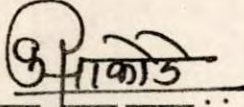
०९. समारोप :-

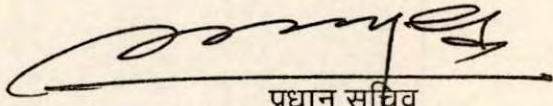
राज्यातील ग्रामीण भागातील अनधिकृत बांधकामांचे गंभीर स्वरूप, व्याप्ती इत्यादींचा समितीने विचार व सखोल अभ्यास करून शासनाकडून करावयाच्या आवश्यक कार्यवाहीबाबत शिफारशी केल्या आहेत. वरीलपैकी अनधिकृत बांधकाम नियंत्रण पथक "स्थापन करणे तसेच तहसिलदार स्तरापर्यंत तांत्रिक पदे निर्माण करणे ह्या मधील शिफारशी सुरुवातीला पुणे, ठाणे, नाशिक, नागपूर, औरंगाबाद व अमरावती या जिल्ह्यांसाठी लागू करून दोन वर्षांच्या कालावधीनंतर त्यांची परिणामकारकता तपासून राज्यातील अन्य जिल्ह्यांसाठी देखील लागू करण्याचा विचार करावा.

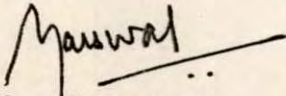
वरीलप्रमाणे कार्यवाही केल्यास बांधकाम परवानगी मंजूरीच्या प्रक्रियेस सुलभता येऊन जनतेचे यासंबंधीचे प्रश्न स्थानिक पातळीवर सुटण्यास नक्कीच मदत होऊ शकेल व परिणामी भविष्यात अनधिकृत बांधकामास निश्चितच आळा बसेल अशी समितीस खात्री वाटते.

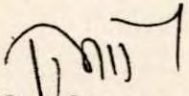

प्रधान सचिव
(ग्रामविकास)
(सदस्य)

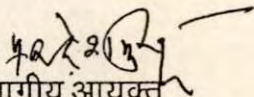

अतिरिक्त मुख्य सचिव
(महसूल)
(सदस्य)

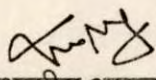

संचालक, नगर रचना
महाराष्ट्र राज्य
(सदस्य)

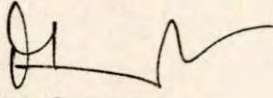

प्रधान सचिव
(नगर विकास-१)
(समन्वयक)

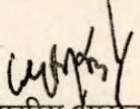

विभागीय आयुक्त
औरंगाबाद
(सदस्य)


विभागीय आयुक्त
कोकण
(सदस्य)


विभागीय आयुक्त
पुणे
(सदस्य)


विभागीय आयुक्त
नागपूर
(सदस्य)


विभागीय आयुक्त
नाशिक
(सदस्य)


विभागीय आयुक्त
अमरावती
(सदस्य)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मध्ये सुचविलेली
सुधारणा.

- १) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ (१) मध्ये खालील प्रमाणे दुरुस्ती करण्यात यावी :-

No person shall on or after the publication of the notice that the draft Regional plan has been prepared or the draft Regional plan has been approved, institute or change the use of any land for any purpose other than agriculture or carry out any development in respect of any land without the previous permission of the Municipal Corporation or Municipal Council, within whose area the land is situate, **Grampanchayat, within the area of village Gaothan as defined under the provisions of Maharashtra Land Revenue Code, 1966,** and elsewhere, of the Collector.

- २) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ (१) मध्ये खालील प्रमाणे परंतूक नव्याने अंतर्भूत करावे :-

Provided that the Collector may delegate his powers under this Section to an officer not below the rank of Tahasildar.

- ३) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८(१) मध्ये महसूली गावाच्या गावठाण क्षेत्रामध्ये ग्रामपंचायतीस परवानगी देण्याचे अधिकार राहतील याची स्पष्टता करण्यासाठी वरील क्रमांक १ च्या परंतूकानंतर खालील प्रमाणे परंतूक नव्याने अंतर्भूत करावे:-

"Provided further that no such permission of Collector shall be required in the Gaothan area of a revenue village as defined under the Maharashtra Land Revenue Code, 1966, for any development undertaken with the permission of the concerned Grampanchayat under Section 52 of the Maharashtra Grampanchayat Act, 1958."

- ४) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १४(k) नंतर नवीन समाविष्ट करावयाचे कलम १४(l) :-

14(l)- Provisions for permission to be granted for controlling and regulating the use and development of land within the jurisdiction of a local authority or the Collector as the case may be including imposition of fees, charges and premium, at such rate as may be fixed by the State Government or the Planning Authority, from to time, for grant of an additional Floor Space Index or for the special permissions or for the use of discretionary powers under the relevant Development Control Regulations, and also for imposition

conditions and restrictions in regard to the open space to be maintained about buildings, the percentage of building area for a plot, the location, number, size, height, number of storeys and character of buildings and density of population allowed in a specified area, the use and purposes to which buildings or specified areas of land may or may not be appropriated, the sub-division of plots, the discontinuance of objectionable users of land in any area in reasonable periods, parking space and loading and unloading space for any building and the sizes of projections and advertisement signs and boardings and other matters as may be considered necessary for carrying out the objects of this Act.

५) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ५८(४) नंतर नवीन समाविष्ट करावयाचे कलम ५८(A) -

58A :- Notwithstanding anything contained in any law for the time being in force, the Collector shall have all the powers vested in the Planning Authority under Section 52, 53, 54, 55, 56,57, and 58 in any area where he is competent to grant permission for development under Section 18(1) of this Act.

६) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४(L)नंतर नवीन समाविष्ट करावयाचे कलम १२४(M) -

124(M) Notwithstanding anything contained in the draft or final Regional Plan, the provisions under section 124(A to L) shall apply mutatis mutandis to cases requiring permission under Section 18 of this Act.

Provided further that, the development charge so collected shall be distributed in proportion of 50:50 between the Government and the concerned Grampanchayat within the limits of which the land proposed to be developed is situated. The amount so collected shall be used by the Grampanchayat to provide or develop basic amenities and infrastructure.

७) कलम १४३(२) नंतर उप-कलम (३) हा खालीलप्रमाणे नव्याने अंतर्भूत करावा :-

(3) The State Government may notify the terms and conditions on compliance of which and the compounding charges on payment of which the Planning Authority or the Collector as the case may be may declare an unauthorised structure to be a compounded structure.

Provided that once an unauthorised structure is declared as compounded structure then the proceedings against such structure

initiated by the Planning Authority or the Collector as the case may be shall stand withdrawn, and if such proceedings are yet to be initiated in any compounded structure, the same shall not be initiated.

Provided further that, no further construction shall be permissible in any compounded structure other than repairs and maintainance, and any redevelopment or reconstruction of such structure shall be as per the provisions of the prevailing Development Control Regulations only.

८) कलम २(३२) नंतर २ (३३) हे खालीलप्रमाणे नव्याने अंतर्भूत करावे :-

(33) "Compounded Structure" means an unauthorised structure in respect of which the compounding charges as levied by the Planning Authority or the Collector as the case may be under the provisions of Section 143" have been paid by the owner or occupier of such structure.

महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ चे कलम ५२ आणि कलम ५३ मध्ये सुचविलेली सुधारणा-

Existing Provision –

52. (1) No person shall erect or re-erect or commence to erect or re-erect within the limits of the village, any building without the previous permission of the Panchayat. Such permission may be granted with or without conditions or may be refused.

(2) Permission shall be presumed to have been granted if the panchayat fails to communicate its permission or refusal in respect thereof within two months from the date of receipt of the application for permission. In a case of refusal or in case of permission being granted subject to conditions, the panchayat shall communicate to the applicant the reason thereof; and an appeal shall lie against any such order of refusal or conditional permission to the Standing Committee within a period of thirty days from the date of communication of such order.

53. Whoever, within the limits of the village -----

Proposed Provision –

52. (1) No person shall erect/re-erect or commence to erect/re-erect **any building** without the previous permission of the Panchayat within the **Gaothan area of the revenue village as defined under the Maharashtra Land Revenue Code, 1966, elsewhere in the revenue village, of the Collector or any officer to whom the Collector may delegate his power, under this Section.**

Provided that, if the notice of publication of draft Regional Plan or the approval of draft Regional Plan has not been published under the provisions of the Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966, such permission shall be granted by the Panchayat within the entire area of the revenue village.

(2) **Any permission under sub-section (1), shall be granted by the Panchayat only after obtaining the prior approval of the Town Planning Officer of the State Government, posted at the Panchayat Samiti level, or at the Zilla Parishad level where no such officer has been posted at the Panchayat Samiti level.**

(3) **If the Panchayat does not communicate its decision whether to grant or refuse permission to the applicant within sixty days from the date of receipt of his application, or within sixty days from the date of receipt of reply from the applicant in respect of any**

requisition made by the Panchayat, whichever is later, such permission shall be deemed to have been granted to the applicant on the date immediately following the date of expiry of sixty days.

Provided that, such deemed building permission, for which the permission was applied for, is strictly in conformity with the requirements of all the relevant Development Control Regulations framed under the Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966 or bye-laws or regulations framed in this behalf under any law for the time being in force and same in no way violates either the provisions of any draft or final Regional Plan or proposals published by means of notice, submitted for sanction under this Act or the Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966.

Provided further that, any development carried out in pursuance of such deemed permission which is in contravention of the provisions of the first proviso, shall be deemed to be an unauthorised development.

- (4) Any applicant aggrieved by an order granting permission on condition or refusing permission under sub-section (1) may, within forty days from the date of communication of the order to him, prefer an appeal to the District head of the Town Planning Department posted at the Zilla Parishad.**

The concerned District head of the Town Planning Department may, after giving a reasonable opportunity to the appellant and the Panchayat, to be heard, by order dismiss the appeal, or allow the appeal by granting permission unconditionally or subject to the conditions as modified, within a period of ninety days from the receipt of appeal and such decision shall be final and binding on the concerned.

53. Whoever, within the limits of the Gaothan area of the village-----

राज्यातील ग्रामीण भागातील
बेकायदेशीर बांधकामांना निर्बंध/आळा
घालणेकरिता धोरण ठरविण्यासाठी
गठीत केलेल्या समितीचा अहवाल

अनुक्रमणिका

अ.क्र.	तपशील	पृष्ठ क्रमांक
१	प्रस्तावना	०१
२	समितीची कार्यकक्षा	०१
३	समितीच्या बैठका	०२
४	ग्रामीण भागातील विकास परवानगीसाठी सध्या असलेली यंत्रणा व कार्यपद्धती	०३
५	ग्रामीण भागातील अनधिकृत बांधकामांचे स्वरूप व व्याप्ती	०७
६	अनधिकृत बांधकामांचे वर्गीकरण	०८
७	अनधिकृत बांधकामे होण्याची प्रमुख कारणे	१०
८	समितीच्या शिफारशी ८.१ अनधिकृत बांधकामांविरुद्ध प्रभावी कारवाई करण्यासाठी ८.१.१ विविध कायद्यांमधील प्रस्तावित सुधारणा ८.१.२ प्रशासकीय सुधारणा ८.२ बांधकाम परवानगीची प्रक्रियेचे अधिक सुलभीकरण करण्यासाठी ८.२.१ विविध कायद्यांमधील प्रस्तावित सुधारणा ८.२.२ प्रशासकीय सुधारणा ८.३ ग्रामीण भागातील विकास सुनियोजितपणे होण्यासाठी संकीर्ण प्रशासकीय सुधारणा ८.४ विद्यमान अनधिकृत बांधकामांबाबत प्रस्तावित कार्यवाही	१२ १२ १३ १६ १८ २० २२
९	समारोप	२६
	प्रपत्र:- १. प्रपत्र-अ २. प्रपत्र-ब	२७ ३०