Government Of Maharashtra

Business Reform Action Plan 2016
Response by Government of Maharashtra

Area 4a: Construction Permit Enablers

66: Mandate that a single, joint site inspection will be carried out by various government authorities responsible for granting construction permits at all ULBs and IDCs.

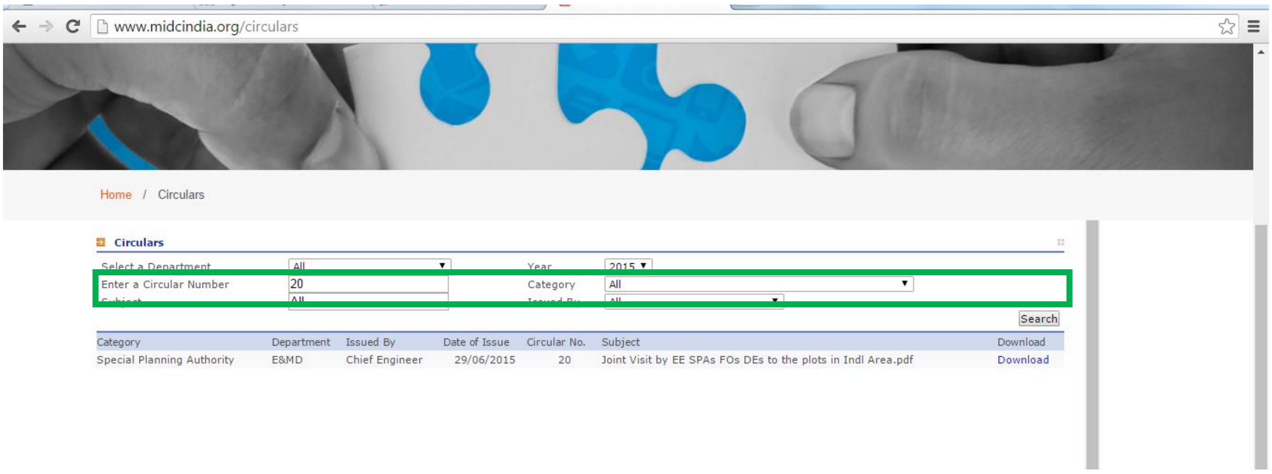
Response: **Yes**

Remarks:

MIDC:
MIDC through circular dated 29th June 2015, No: CE(HQ)/20/2015 has mandated a joint inspection while granting the construction permit in MIDC area. The circular could be downloaded at: http://www.midcindia.org/circulars

Supporting Documents:

MIDC:



http://oldsite.midcindia.org/NewCirculars/Joint%20Visit%20by%20EE%20SPAs%20FOs%20DEs%20to%20the%20plots%20in%20Indl%20Area.pdf

ULBs:

Urban Development Department, Government of Maharashtra vide circular dated 23.03.2016 (TPS-1815/PK216(Part 2)/15/NV-13) has mandated a Single joint inspection while granting the construction permit in the ULB area.

The circular could be downloaded at :

https://www.maharashtra.gov.in/Site/Upload/Government%20Resolutions/English/201603281209523725.pdf

Supporting Documents:

बांधकाम परवानगी, प्लिंथ चेकिंग, पूर्णत्वाचा दाखला प्रक्रियेत विलंब टाळून एकसमानता आणणे व मान्यताप्राप्त प्रकरणांच्या मंजूरीपत्रांची त्रयस्थ व्यक्तीस पडताळणी करण्याची मुभा देणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
मंत्रालय, मुंबई-४०००३२
शासन निदेश क्रमांक : टिपीएस-१८१५/प्र.क्र.२१६(भाग-२)/१५/नवि-१३
दिनांक : २३/०३/२०१६

प्रस्तावना:-

राज्यातील नियोजन प्राधिकरणे, विशेष नियोजन प्राधिकरणे तसेच नवनगर विकास प्राधिकरणे यांचे कार्यालयाकडे विकास नियंत्रण नियमावलीच्या तरतूदीच्या अनुषंगाने विविध प्रकारच्या / विविध वापराच्या बांधकाम परवानगीची प्रकरणे मंजूरीसाठी प्राप्त होत असतात. तसेच काही प्रकरणांत प्लिंथ चेकिंग, पूर्णत्वाचा दाखला देण्यासाठीसुध्दा अर्ज प्राप्त होत असतात. अशा प्रकारे प्राप्त होणाऱ्या विविध प्रकरणांत त्या त्या प्राधिकरणाच्या पातळीवर संबंधित कार्यालयाकडून स्थळ निरीक्षण करुन तसा अहवाल देण्यात येतो व तद्‌नंतर प्रकरणावर पुढील कार्यवाही होते. यासंदर्भात बांधकाम परवानगी / रेखांकन परवानगी, प्लिंथ चेकिंग, पूर्णत्वाचा दाखला इत्यादी प्रकरणांमध्ये विलंब टाळण्याच्या दृष्टीने तसेच या प्रक्रियेत एकसमानता असण्याच्या दृष्टीने निदेश देण्याची तसेच मान्यताप्राप्त प्रकरणांची यादी सार्वजनिकरित्या प्रसिध्द करण्याची व प्रकरणांच्या मंजूरीपत्रांची त्रयस्थ व्यक्तीस पडताळणी करण्याची मुभा देणेबाबतची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

राज्यातील सर्व नियोजन प्राधिकरणे, विशेष नियोजन प्राधिकरणे तसेच नवनगर विकास प्राधिकरणे यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वये खालीलप्रमाणे निदेश देण्यात येत आहेत:-

<u>निदेश</u>

१) अशा प्रकरणात ज्या संबंधित विभागांनी स्थळपाहणी करणे अपेक्षित आहे अशा सर्व विभागांच्या संबंधित अधिकारी / कर्मचारी यांनी आठवड्यातील विवक्षित दिवस व वेळ ठरवून सदर दिवशी एकत्रितपणे स्थळपाहणी पार पाडावी. यासाठी विवक्षित दिवस व वेळ ठरविणे, त्या त्या दिवशी स्थळपाहणी करावयाच्या प्रकरणांची यादी निश्चित करणे, सर्वसंबंधितांचे समन्वयन साधणे व ठरलेनुसार स्थळ पाहणीचा कार्यक्रम प्रत्यक्षात होत असलेबाबत नियंत्रण ठेवणे यासाठी विभाग प्रमुखाच्या दर्जाच्या अधिकाऱ्याची समन्वयक म्हणून सत्वर नेमणूक करावी.

२) संबंधित अधिकारी / कर्मचारी यांनी स्थळपाहणी करुन त्यांचा अहवाल स्थळनिरीक्षणानंतर जास्तीत जास्त ३ दिवसांच्या आत संबंधित वरिष्ठ अधिकाऱ्यांना सादर करावा.

३) बांधकाम परवानगी विभागाच्या संबंधित अधिकारी / कर्मचारी यांनी जोता प्रमाणपत्र (Plinth Certificate) प्राप्त करण्यासाठी दाखल प्रकरणात जागेवरील भूखंडाचे सीमांकन, पोच रस्ता उपलब्धता, मंजूर बांधकामानुसार जोता क्षेत्र तसेच सामासिक अंतरे उपलब्ध असलेबाबतची व जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण केली असल्याची खातरजमा करावी.

४) बांधकाम परवानगी विभागाच्या संबंधित अधिकारी / कर्मचारी यांनी भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) प्राप्त करण्यासाठी दाखल प्रकरणात प्रारंभ प्रमाणपत्रानुसार (Commence Certificate) प्रत्यक्षात जागेवर बांधकाम केले असल्याबाबत, अग्नीरोधक उपाययोजना प्रत्यक्षात केले असल्याबाबत तसेच प्रत्येक सदनिकेत पाणीपुरवठा, वीज जोडणी करण्यात आली असल्याबाबत, उदवाहक (Lift) यंत्रणा कार्यरत असल्याबाबत तसेच सांडपाण्याचा निचरा करण्यासाठी उपाययोजना केली असल्याबाबत व प्रारंभ प्रमाणपत्रात नमूद पैकी बांधकामाशी निगडीत अटींची पूर्तता झाली असल्याबाबत खातरजमा करावी.

५) ज्या प्रकरणी बांधकाम परवानगी प्राप्त झाली आहे अशा सर्व प्रकरणांची यादी संबंधित नियोजन प्राधिकरणांनी त्यांच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावी व प्रत्येक सप्ताहाला अशी यादी अद्ययावत करावी. तसेच अशा मान्यता प्राप्त प्रकरणात त्रयस्थ व्यक्तींनी मंजूरीपत्रे पडताळणी करणेबाबत मागणी केल्यास त्यांना पडताळणी करण्याची मुभा द्यावी.

(अविनाश पाटील)
सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत माहितीसाठी:-

१) मा.मुख्यमंत्री यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
२) मा.राज्यमंत्री (नवि) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३) प्रधान सचिव (नवि-१)
नगर विकास विभाग, मंत्रालय,मुंबई.
४) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
सदरचे शासन निदेश नगर रचना संचालनालयाच्या www.dtp.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर देखील प्रसिद्ध करण्यात यावेत.
५) संचालक तथा सह सचिव (नगर रचना), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
६) सह संचालक तथा सह सचिव (नगर रचना), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई

प्रत माहितीसाठी व उचित कार्यवाहीसाठी:-

१) आयुक्त, सर्व महानगरपालिका.
२) मुख्य नियोजनकार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, मुंबई
३) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सर्व नियोजन प्राधिकरणे / विशेष नियोजन प्राधिकरणे.
४) मुख्याधिकारी, सर्व नगरपरिषदा / नगरपंचायती.
५) सह संचालक, नगर रचना, अंमलबजावणी कक्ष / मुल्यांकन / पुणे / कोकण / नाशिक /नागपूर / औरंगाबाद / अमरावती विभाग
६) सहायक संचालक, नगर रचना / नगर रचनाकार, सर्व शाखा कार्यालये, नगर रचना विभाग.
७) कक्ष अधिकारी (नवि-२९), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
सदर शासन निर्णय शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावा.
८) कक्ष अधिकारी, माहिती व तंत्रज्ञान विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
सदरचा शासन निर्णय शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावा.
९) अवर सचिव, नवि-११ / नवि-१३ / नवि-३०.
१०) कक्ष अधिकारी, नवि-९ / निव-१२.
११) निवडनस्ती (नवि-१३).

****

MCGM:

All the inspections at MCGM are one time inspections during the course of issuing construction permit. Moreover inspections for most of the NOC as a part of construction permit are conducted by third parties

Please refer to MCGM Circular dated 29.12.2015 (Manual for Building approval) – Page 2 (Table 1)

Web link :

http://www.mcgm.gov.in/irj/go/km/docs/documents/MCGM%20Department%20List/Chief%20Engineer%20(Development%20Plan)/Docs/Circular/Ease%20of%20Doing%20Business/Manual%20for%20Building%20approval%20Version%20(1.1).pdf

Supporting Document :

I) Pre-Application Stage:

1) The Owner/Developer shall apply to Asstt. Engr.(Survey) for obtaining detailed remarks for the property as per form 2 of Section I-B of Manual for Building Approval V.1.1.

2) The Architect/ Licensed Surveyor (L.S.) shall prepare the *Building Proposal* plans for full potential proposed to be utilized by the Owner/Developer on the property/land under development.

3) The Owner/Developer shall appoint qualified consultants for issuing the remarks as mentioned in the Table 1 and who shall provide services as envisaged in the Table 1 and manual. The Consultant's Remarks, Design, and Completion Certificate submitted by the developer shall be considered sufficient for processing the proposal.

TABLE 1

Sr. No.	Particulars of remarks and completion certificate in case of individual plots and Layout/subdivision/ amalgamation	Remarks/ Certification by	Minimum qualification of the consultant to be appointed by developer
1.	Internal layout roads/Street Lights/Set back/ D.P. Road.	Consultant	Graduation in Civil Eng. with three (3) years' experience in relevant field / Architect registered with council of Architect.
2.	Internal sewerage system /STP/ Septic Tank in case of in case of absence of sewer line in the vicinity	Consultant	Graduation in Civil Eng. With three (3) years' experience in relevant field / Architect registered with council of Architect.
3.	Parking layout and maneuverability.	Consultant	Architect registered with council of Architect /Licensed Surveyor Registered with MCGM having three (3) years of experience in relevant field.
4.	Storm water drain	Consultant	Graduation in Civil Eng. with three(3) years' experience in relevant field.
5.	Internal Water Works	Consultant	Graduation in Civil Eng. with three (3) years' experience in relevant field / Architect registered with council of Architect.
6.	Mechanical & Electrical works Ventilation	Consultant	Graduation with three(3) years' experience or Diploma with six(6)years' experience in Mechanical Engineering for Mechanical works.

Page 2 of 22

7.	HVAC		Graduation with three (3) years' experience or Diploma with six (6) years' experience in Electrical Engineering for HVAC works.
8.	Electrical Works		Graduation with three(3) years' experience or Diploma with six(6)years' experience in Electrical Engineering for Electrical works
9.	Horticulture works and Tree mapping	Consultant	Graduation in Horticulture ,Botany or Agriculture with minimum 2 years' experience in relevant field
10.	Fire Safety Consultant	Consultant	Graduate with three (3) years' experience in Fire Safety Engineering.
11.	Rain Water Harvesting	Consultant	Graduation in Civil Eng. with three(3) years' experience or Graduation in Environmental Engineering with 2 years' experience / Architect registered with council of Architect.
12.	Geologist	Consultant	Graduate with three(3)years' experience in Civil Engineering with specialization in Soil Mechanics.
13.	R.C.C/structural Work	Consultant	As per the grades prescribed from time to time by MCGM.
14.	Title clearance certificate	Advocate or Solicitor	Minimum three(3) years' experience in field
15.	Site Elevation and Latitude – Longitude Coordinates	Authorized Consultant/ Authority	As approved by Airport Authority of India.

Note:

.In place of consultant the Owner/Developer can appoint institution like IIT, VJTI, SP College of Engineering or equivalent institutions for above said consultancy.

.The Owner/Developer will have option to obtain remarks/completion certificate, from the respective MCGM department on payment of fees, charges, etc. as prescribed by MCGM.

Page 3 of 22