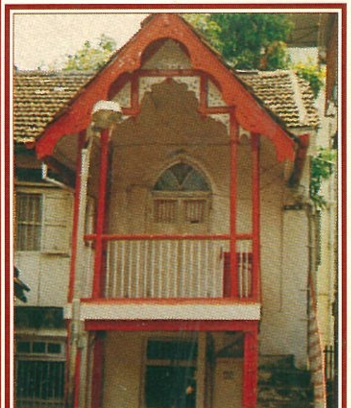
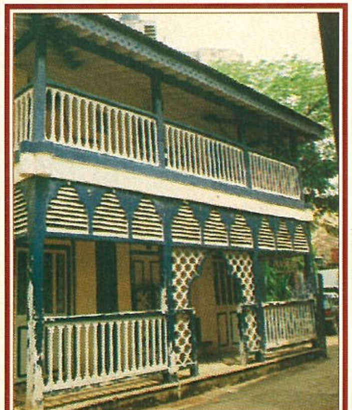
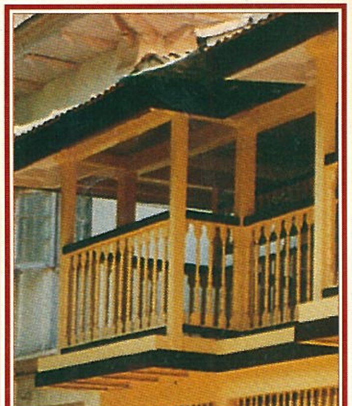
MMR
HERITAGE
CONSERVATION
SOCIETY

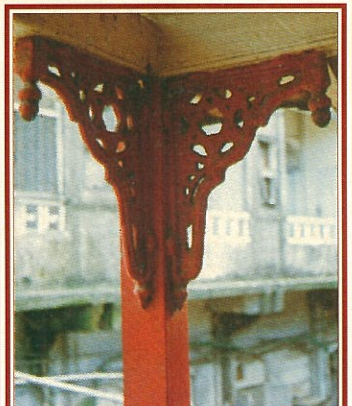
वास्तुवारसा संरक्षण नियमावली

खोताची वाडी









मुंबई

संदर्भ ग्रंथालय
अकादमी ऑफ आर्किटेक्चर, रचना संसद
शंकर घाणेकर मार्ग, प्रभादेवी, मुंबई ४०० ०२५. दूरध्वनी : ४३०१०२४

सल्लागार व प्रकल्प समन्वय
आभा नारायण लांबा

संपादिका
आभा नारायण लांबा
वृंदा गायतोंडे

प्रकल्प चमू
आभा कपाडिया
वृंदा गायतोंडे
सचिन बोरकर
शितल गांधी

पुरस्कर्ता
मुंमप्र-वास्तुवारसा संरक्षण संस्था

सर्व हक्क राखून ठेवलेले आहेत.
कायद्या अंतर्गत परवानगी असल्याशिवाय या पुस्तकातील कोणत्याही भागाची नक्कल किंवा प्रेषण कोणत्याही स्वरूपात अथवा कोणत्याही प्रकारे प्रकाशकाच्या लेखी पूर्व परवानगी शिवाय करता येणार नाही.
या प्रकाशनाचा ग्रंथ हक्क मुंमप्र-वास्तुवारसा संरक्षण संस्थेकडे आहे.
या पुस्तिकेत सादर केलेला तपशिल/वस्तुस्थिती माहिती व दृष्टीकोन हे सर्वस्वी लेखकांचे आहेत.

प्रथम प्रकाशन : सन २०००
आयएसबीएन ८१-८७९२२-०१-एक्स
किंमत रु. ७५/-

या प्रकाशनाचे आधारभूत ग्रंथ -
मुंमप्र-वास्तुवारसा संरक्षण संस्थेचा खोताची वाडी प्रसीमा प्रकल्प अहवाल.
खोताची वाडी : एक वास्तुवारसा प्रसीमा, भाग १ तपशिल
खोताची वाडी : एक वास्तुवारसा प्रसीमा, भाग २ विश्लेषण

खोताचीवाडी प्रसीमेबाबतच्या अधिक माहितीसाठी संपर्क साधा :
वास्तुवारसा संरक्षण समिती, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, फोर्ट, मुंबई ४०० ००१.
संचालक : अभियांत्रिकी सेवा, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई

अनुक्रमणिका

प्रास्ताविक

वास्तुवारसा प्रसीमा (प्रिसिंक्ट) म्हणजे काय ?

मालकांच्या दृष्टीने ''सूचीबद्ध'' (लिस्टींग) याचा अर्थ काय ?

प्रस्तावित प्रसीमा व सूचिबद्ध इमारती यांची व्याख्या

संरक्षण करावयाच्या क्षेत्राचे व घटकांचे स्वरुप

प्रसीमेसाठी सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना

गाभ्याच्या क्षेत्राच्या संरक्षणासाठी सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना

'बफर' व परीघाच्या संरक्षणासाठी मार्गदर्शक सूचना

निदेशक व्यवस्थापन धोरणे

देखभाल व दुरुस्तीसाठी निदेश पुस्तिका

ा कोणत्याही

PRINTED BY : Pinnacle Prints Pvt. Ltd., Mumbai-400 013.

COMPLIMENTARY COPY

खोताची वाडी

मुंबईच्या गिरगांव या अतिशय गजबजलेल्या भागात, अगदी आतमध्ये खोताची वाडी ही शांत व प्रसन्न वस्ती आहे. या वैशिष्ट्यपूर्ण खेड्यासम वस्तीत, मंगलोरी कौलांची भरपूर ढाळ असलेली घरे, पादचारीच जाऊ शकतील असे अरुंद बोळ, त्यात ठिकठिकाणी विखुरलेले क्रुस व देव-देवतांची छोटेखानी देवळे आणि याहीपेक्षा लक्षणीय म्हणजे प्रत्येक घराची देखणी कारागिरी आणि या सर्व विविधतेला एकत्र आणणारी अखंड पथरेषा! आपल्या चारही बाजुला सुरु असलेल्या बांधकामाच्या झपाट्यातून ही घरे चमत्कारानेच वाचली असून आपल्या उमेदीच्या काळात असल्यासारखी उभी आहेत. ती संरक्षण देण्यायोग्य असून बृहन्मुंबईसाठी वास्तुवारसा विनियम, १९९५ (Heritage Regulations for Greater Mumbai, 1995) यामध्ये त्यांना वास्तुवारसा प्रसीमा म्हणून घोषित करण्यात आले आहे.

पूर्वी या सबंध भागात पसरलेली ही वस्ती आता अगदी आतील भागातच टिकून राहिली आहे. आता तेथे उरलेल्या घरांना, त्यातील रहिवाशांचा निष्काळजीपणा, या घरांचे स्थानात्मक (locative) मूल्य माहित असलेले चतुर विकासक, सरसकट लागू असलेले विकास नियंत्रण नियम यांच्याकडूनच सतत धोका संभवतो. या सर्व गोष्टींचे अनिष्ट परिणाम असे होतात की, या घरांची नीट देखभाल दुरुस्ती होत नाही व ती पडतात.

या व्यतिरिक्त ही घरे वाचली आहेत व त्यांच्या मूळ स्वरुपात फारसा किंवा काहीच बदल झाला नाही. याचे कारण या उर्वरित घरांच्या रहिवाश्यांनी त्यांची सतत देखभाल-दुरुस्ती केली आहे. या रहिवाश्यांना आपल्या वाडीच्या वास्तुवारसाचा अभिमान असून तो जतन करण्याची कळकळ आहे.

वास्तुवारसा इमारतींचा वापर करणाऱ्यांमध्ये जागृती व कळकळ निर्माण करणे ही प्रत्येक वास्तुवारसा संरक्षण कार्याची पहिली पायरी आहे. काही प्राथमिक उपाययोजना यापूर्वीच केलेल्या असल्यामुळे या भागाचे संरक्षण करणे हे महत्त्वाचे उद्दिष्ट साध्य करण्याकरिता एका मार्गदर्शिकेची आता आवश्यकता आहे.

वास्तुवार

महाराष्ट्र
क्र. ३७) या
आहे.

वास्तुवारसा
असलेले क्षेत्र.
सांस्कृतिक
त्या

१९९५च्या
ऐतिहासिक/
व प्रसीमा (
केले आहेत.
विनियम दिले
नये म्हणून,
भागातील
आतील
करुन तयार

फोर्ट विभाग,
शहरी स्वरुप
दर्जा देण्यात

खोताच्या
यामुळे
असलेल्या,
आहे.
नियंत्रणाखाल
तरतुदी
नियमांखाली

वास्तुवारसा
तिच्या
प्रसीमेतील
संरक्षण
मार्गदर्शक

वास्तुवारसा प्रसीमा म्हणजे काय ?

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (१९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र. ३७) या कायद्यात वास्तुवारसा इमारत व वास्तुवारसा प्रसीमा यांची व्याख्या पुढीलप्रमाणे आहे.

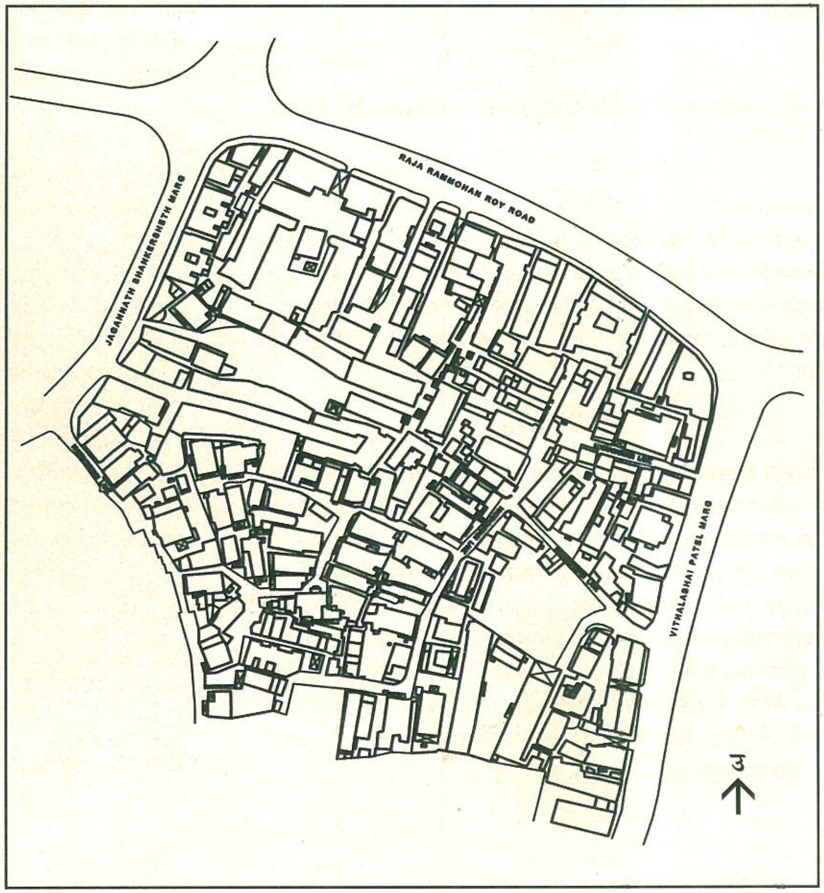
वास्तुवारसा प्रसीमा म्हणजे वास्तुवारसा इमारत किंवा इमारती व त्यांच्याशी संबंधित प्रसीमा असलेले क्षेत्र. वास्तुवारसा इमारत म्हणजे वास्तुशिल्पीय, सौंदर्यविषयक, ऐतिहासिक अथवा सांस्कृतिक मूल्य असलेली आणि ती ज्या नियोजन प्राधिकरणाच्या अधिकारितेत येत असेल त्या प्राधिकरणाने वास्तुवारसा म्हणून घोषित केलेली वास्तू.

१९९५च्या बृहन्मुंबई वास्तुवारसा विनियमात सूचीबद्ध इमारती, विभाग, कलावस्तू, ऐतिहासिक/सौंदर्यविषयक/वास्तुशिल्पीय/आणि/अथवा सांस्कृतिक मूल्ये असलेल्या वास्तू व प्रसीमा (वास्तुवारसा इमारती व वास्तुवारसा प्रसीमा) यांच्या संरक्षणासाठी विनियम विहित केले आहेत. विनियम क्र. ६७ मध्ये सूचीबद्ध वास्तू व प्रसीमा यांच्या संरक्षणासाठी तपशीलवार विनियम दिले आहेत. सूचीबद्ध वास्तू व प्रसीमा यांचे मूल्य व सौंदर्य कमी अथवा नष्ट होऊ नये म्हणून, अशा सूचीबद्ध प्रसीमांमधील वास्तूंची आकाशरेषा (स्कायलाइन) आजूबाजूच्या भागातील आकाशरेषे इतकीच असावी अशी तरतूद उप-विनियम क्र. ७ मध्ये आहे. प्रसीमेच्या आतील विकास महानगरपालिका आयुक्तांना वास्तुवारसा संरक्षण समितीशी विचारविनिमय करुन तयार केलेल्या मार्गदर्शक सूचनांनुसारच करता येईल.

फोर्ट विभाग, म्हातारपाकाडी व खोताची वाडी यासारख्या वास्तुशिल्पीय ठळक वैशिष्ट्य व शहरी स्वरुप असलेल्या भागांना व वस्त्यांना रेखांकित वास्तुवारसा प्रसीमा म्हणून विशेष दर्जा देण्यात आला आहे.

खोताच्या वाडीला तिचे वास्तुशिल्पीय मूल्य, वैशिष्ट्यपूर्ण पथदृश्य व कारागिरीचा तपशील यामुळे वास्तुवारसा प्रसीमेचा दर्जा देण्यात आला आहे. हा मुख्यत: पादचारी पथांच्या दुतर्फा असलेल्या, खास देशी वास्तुशिल्प असलेल्या, बसक्या घरांचा व प्रेक्षणीय रस्त्यांचा परिसर आहे. वास्तुवारसा प्रसीमेचा दर्जा मिळाल्यामुळे खोताची वाडी आपोआप संवैधानिक नियंत्रणाखाली आली आहे. वास्तुवारसा विनियमांखाली वास्तुवारसा प्रसीमांसाठी विशिष्ट तरतुदी नसल्यामुळे, हा भाग आतापर्यंत सबंध शहरांसाठी असलेल्या सरसकट विकास नियंत्रण नियमांखाली येत असे.

वास्तुवारसा संरक्षण समितीने मुंबई महानगरपालिकेच्या आयुक्तांकडे शिफारस केल्यावर तिच्या क्षेत्रावर मार्गदर्शक सूचना आणि वास्तुशिल्पीय व नगरी संरक्षणविषयक नियंत्रणे प्रसीमेतील विकास कामांसाठी अनिवार्य ठरतील. परंतु प्रत्येक विकास कामाला वास्तुवारसा संरक्षण समितीची परवानगी लागेल. या नियमावलीत खोताची वाडी प्रसीमेसाठी तपशीलवार मार्गदर्शक सूचना विहीत केल्या आहेत.



वर : ''बृहन्मुंबईसाठी वास्तुवारसा विनियम १९९५'' अनुसार असलेल्या खोताच्या वाडीच्या प्रसीमेचे सध्याच्या प्रसीमेनुसार असलेले सीमांकन

मालकांच्या दृष्टीने सूचिबद्ध याचा अर्थ काय ?

खोताच्या वाडीतील सर्व सूचिबद्ध इमारती तिसऱ्या श्रेणीत मोडतात. बृहन्मुंबई वास्तुवारसा विनियमाप्रमाणे.

व्याख्या :
नगर रचनेच्या दृष्टीने महत्वाच्या इमारतींचा व प्रसीमांचा समावेश वास्तुवारसा श्रेणी- ३ मध्ये होतो; त्यांच्यामुळे, वास्तुवारसा श्रेणी-२ इतकी जरी नाही, तरी वास्तुशिल्पिय सौदर्यविषयक व समाजशास्त्रीय कुतुहल निर्माण होते. एखाद्या वस्तीस्थानाचे स्वरुप समजावून घेण्यासाठी त्यामुळे मदत होते, किंवा ती एखाद्या समाजाच्या किंवा प्रदेशाच्या जीवनपद्धतीची प्रतिनिधिक असू शकतात. पथरेषेवरील त्यांचे स्थान, विशिष्ट पध्दतीचा दर्शनी भाग (मुखांग) आणि उंची, रुंदी व प्रमाण यातील समानता यामुळे ती ओळखली जातात.

उद्देश :
वास्तुवारसा श्रेणी- ३ मधील इमारतींच्या वैशिष्ट्यांचे व गुणविशेषांचे संरक्षण होणे आवश्यक आहे.

बदल करण्यास वाव :
बाह्य व अंतर्गत बदल व फेर उपयोगासाठी फेरबदल यांना सर्वसाधारणत: परवानगी देण्यात येईल. बदलांमध्ये विस्तार व अतिरिक्त इमारत यांचा समावेश होतो. मात्र असा विस्तार व अतिरिक्त इमारत त्याच प्लॉटमध्ये अथवा आवारात असली पाहिजे, आणि ती वास्तुवारसा इमारत अथवा प्रसीमेशी, विशेषत: उंची आणि/किंवा दर्शनी भाग, या दृष्टीने सुसंवादी असली पाहिजे.

पुनर्बांधणी :
इमारतीचे बांधकाम कमकुवत किंवा असुरक्षित झाले असेल, आग अथवा इतर आपत्तींचा बांधकामावर अनिष्ट परिणाम झाला असेल, किंवा चटईक्षेत्र (एफएसआय) उपयोगात आणण्यासाठी बांधकाम करावयाचे असेल आणि पुनर्बांधणीशिवाय पर्याय नसेल तर पुनर्बांधणीला परवानगी देता येईल. १९९१ च्या विकास नियंत्रण विनियमांच्या विनियम ३३(६), ३३(७), ३३(९) आणि परिशिष्ट-२ व ३ च्या तरतुदी लागू होतात अशा इमारतींच्या बाबतीतही पुनर्बांधणीला परवानगी देता येईल. म्हाडा (महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण) दुरुस्ती/पुनर्बांधणी करीत असलेल्या इमारतींनाही पुनर्बांधणीची परवानगी देता येईल, मात्र ही दुरुस्ती/पुनर्बांधणी करताना, ज्या वैशिष्ट्यांसाठी व गुणविशेषांसाठी ती इमारत वास्तुवारसा सूचीमध्ये समावेश झाली असेल ती, अगदी अत्यावश्यक असल्याशिवाय खराब/नष्ट होता कामा नये.

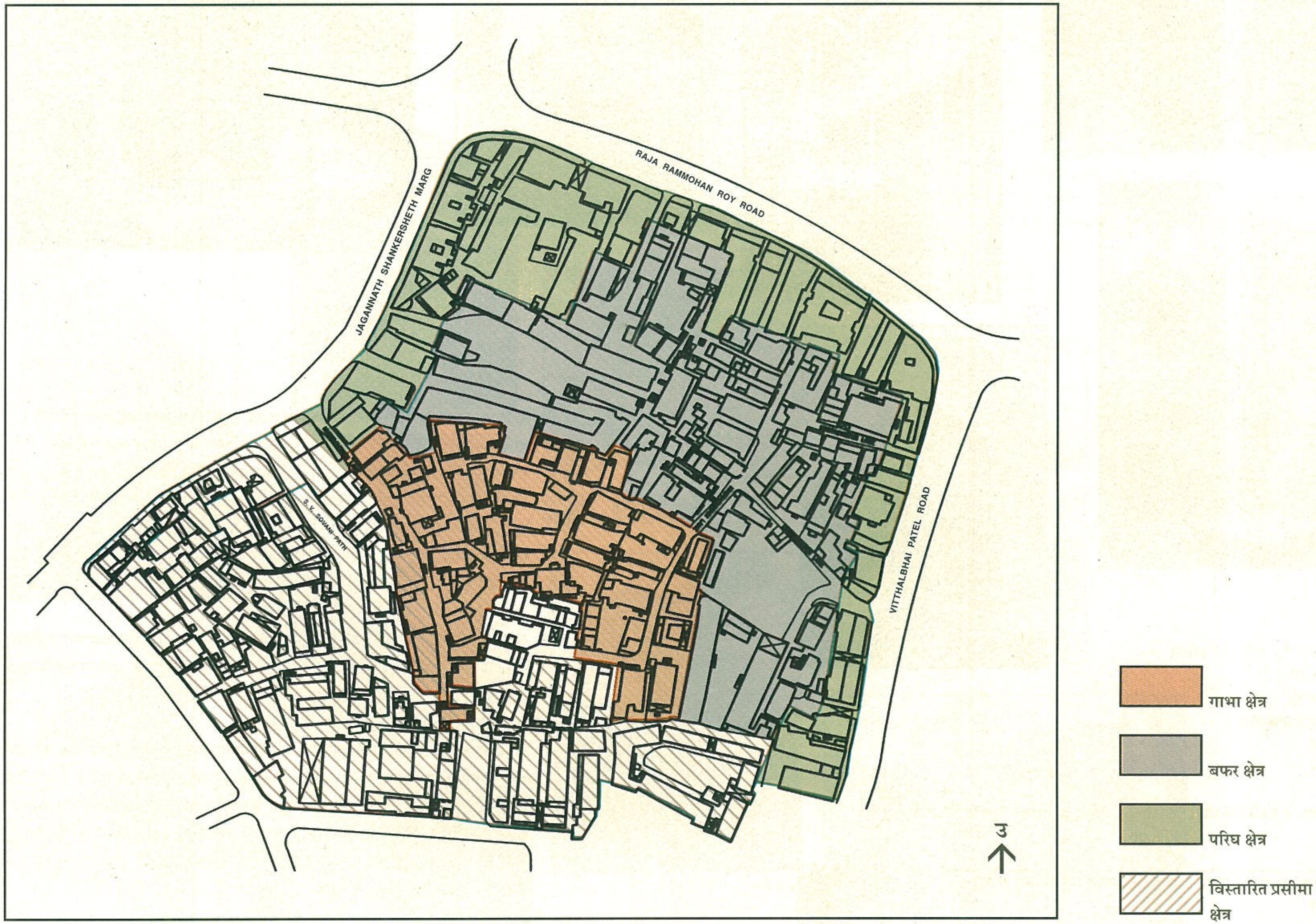
वास्तुवारसा संरक्षण समितीच्या विचारविनियमाने शासन तयार करणार असलेल्या मार्गदर्शक सूचनांशी सुसंगत असलेल्या बदलांना नियोजन प्राधिकरण विकासासाठी स्वत: मान्यता देऊ शकेल.

दि. २५ जानेवारी, १९९९ च्या शासकीय अधिसूचनेनुसार वास्तुवारसा विनियम क्र. ६७ हा श्रेणी ३च्या उपकर लावलेल्या वास्तुवारसा इमारतींना लागू होत नाही. परंतु या मार्गदर्शक सूचना प्रसीमेतील विकास कामांना लागू रहाव्यात. मग ती विकास कामे उपकर लावलेल्या अथवा उपकर न लावलेल्या इमारतींची असोत.

वास्तुवारसा सूचीत समाविष्ट असलेल्या काही इमारतींच्या बाबतीत विश्लेषण करुन व वैयक्तिक इमारतीच्या गुणावगुणांचा विचार करुन त्या सूचीतून वगळण्याचा प्रस्ताव आहे. मात्र इतर इमारतींचा समावेश सूचीत राहील.

सूचिबद्ध इमारतींचा ऱ्हास होऊ नये म्हणून त्यांची नियमित देखभाल आवश्यक आहे व देखभालीसाठी नियमित पाहणी आवश्यक आहे. अशा इमारतींची देखभाल ही प्रामुख्याने मालकांची जबाबदारी आहे.

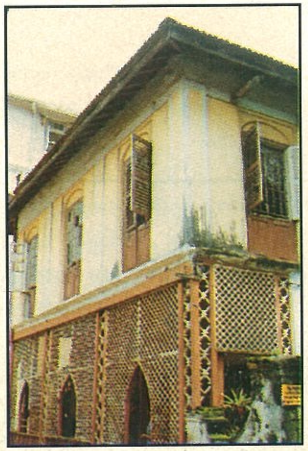
उपकर वर्गामध्ये मोडणाऱ्या श्रेणीबद्ध वास्तूंची दुरुस्ती, पुनर्बांधणी आणि इतर फेरबदल म्हाडाने अथवा त्यांच्या एजंटांनी वास्तुवारसा संरक्षण समितीची पूर्व परवानगी घेऊनच करावेत. प्रसीमेत उपकर लावलेल्या इमारतींचा समावेश झाल्यास मालकांनाही त्याचा फायदा मिळेल. त्यांना टीडीआरच्या (विकास हक्क हस्तांतरणाच्या) स्वरुपात प्रोत्साहन मिळेल, म्हणजे त्यांना उपयोगात न आलेले चटई क्षेत्र (एफ. एस. आय) विकासकांना (बिल्डर्सना) किंवा त्याच वॉर्डातील इतर मालमत्ता मालकांना विकता येईल व अशारीतीने त्यांचा आर्थिक फायदा होऊ शकेल. त्या भागाच्या वास्तुशिल्पीय स्वरुपात आणि इमारतीच्या व त्या विभागाच्या साकल्यावर परिणाम होत नसेल तर विनियमसुद्धा वापर बदलाच्या बाबतीत लवचिकतेला काही प्रमाणात मुभा देतात.



खोताच्या वाडीचा सांस्कृतिक वारसा जपणाऱ्या सूचित प्रसीमेचा नकाशा

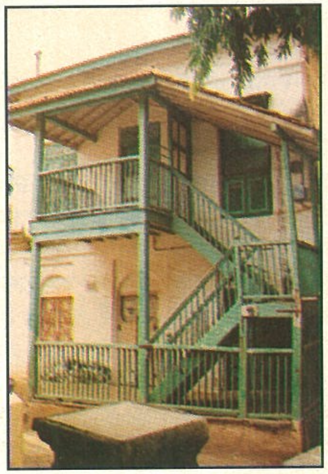
२७ सी

३० सी



२९ बी

३५



३८

४२

१) इमारत क्र. २७/सी... डी आर्ट हाऊस
२) इमारत क्र. २९ बी.
३) इमारत क्र. ३० सी
४) इमारत क्र. ३५ डायस हाऊस
५) इमारत क्र. ३८
६) इमारत क्र. ४२

वर : सध्याच्या श्रेणी-३ मध्ये समावेश असलेल्या आणि प्रस्तावित सूचीत समावेश केलेल्या इमारती

टीप : खालील इमारती सध्याच्या श्रेणी-३ सूचीतून वगळण्यात आल्या आहेत :
१) २९/निधी
२) ३७
३) २५ ए, बी, सी क्षेत्रीय ज्ञाती निवास

या विभागात वास्तुवारसा इमारतींचे झालेले एकत्रीकरण, वास्तुशिल्पाची व पथदृष्याची शैली यांचे तेथे स्पष्ट श्रेणीवारी आहे. तसेच या वाडीच्या परीघातील काही क्षेत्रात, बहुधा सभोवतालच्या गिरगांव परीघातील वाणिज्यिक दडपणांमुळे, जास्त भौतिक फेरबदल झाले आहेत. या सर्व वस्तुस्थितीचा विचार करता, या भागात विभागीय सीमांची श्रेणीवारी प्रस्तावित केली आहे. त्यामुळे या प्रसीमेचे, मध्यवर्ती गाभा क्षेत्र, संक्रमणात्मक बफर क्षेत्र आणि सभोवतालचे परीघ क्षेत्र असे तीन भाग पडतील व प्रत्येक भागासाठी त्या श्रेणीनुसार मार्गदर्शक सूचना असतील.

गाभा क्षेत्रातील आणखी फेरबदलांपासून पुरेसे संरक्षण मिळण्यासाठी सध्याच्या प्रसीमेच्या सीमा वाढवून, विस्तारित बफर क्षेत्रातील स्वरुपात गाभ्याभोवती एक आवरण निर्माण करणे आवश्यक आहे.

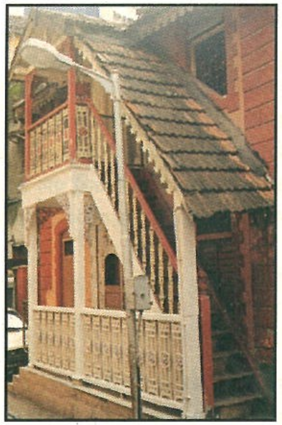
खोताच्या वाडीची तपशिलवार सर्वेक्षणे व नोंदी यातून तेथील वास्तुशिल्पीय वास्तुवारसाची भरपूर माहिती उपलब्ध झाली आहे. या माहितीनुसार, तेथील सध्याच्या इमारतींची सूची सुधारुन त्यात, मुळात समावेश न झालेल्या परंतु वास्तुशिल्पीय व पथदृश्य मूल्य असलेल्या इमारतींचा समावेश करण्याचे प्रस्तावित आहे. तसेच या उपक्रमातून सूची तयार करण्याच्या पद्धतीतील काही विसंगती दिसून आल्या. सुधारित सूचीतून या विसंगती दूर करण्याचा प्रस्ताव आहे.

३५

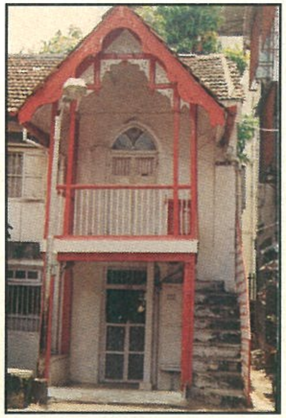
(दृष्याची शैली
क्षेत्रात, बहुधा
फेरबदल झाले
वारी प्रस्तावित
र क्षेत्र आणि
सार मार्गदर्शक

व्या प्रसीमेच्या
निर्माण करणे

वास्तुवारसाची
या इमारतींची
य व पथदृश्य
या उपक्रमातून
त सूचीतून या



६४

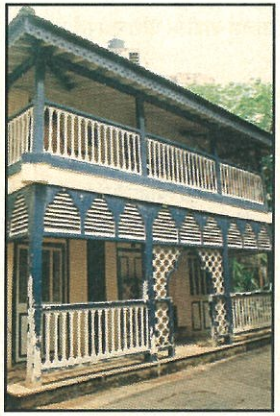


४७ सी

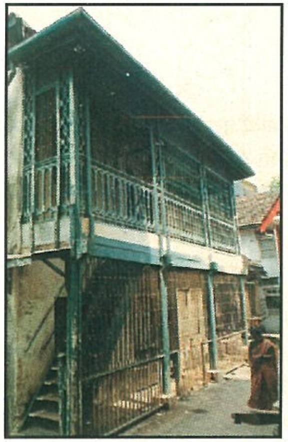
प्रस्तावित सूचिबद्ध इमारती

१. इमारत क्र. ५६
२. इमारत क्र. ४७ इ
३. इमारत क्र. ३३ असिसी मॅन्शन
४. इमारत क्र. ३१, द शेल्टर
५. इमारत क्र. २७ बॅप्टिस्टा हाऊस
६. इमारत क्र. ६४ गोम्स हाऊस
७. इमारत क्र. ४७/जी फरेराज
८. इमारत क्र. ४७/सी
९. इमारत क्र. ५५ फर्नांडीस
१०. इमारत क्र. ४७ ए क्रॅस्टो हाऊस
११. इमारत क्र. ४४
१२. इमारत क्र. ३६ आयडियल वॅफर हाऊस
१३. इमारत क्र. २८
१४. इमारत क्र. ३० डी
१५. इमारत क्र. ३२ सी

४७ जी



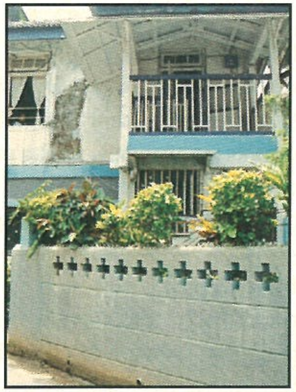
४७ ए



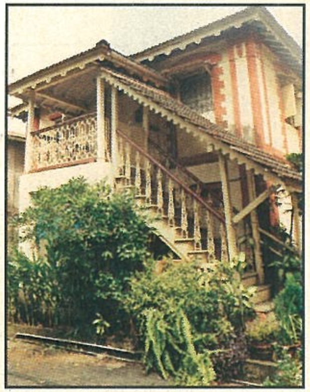
५६

२८

४४



३० डी



३२ सी

२७

४७ बी

संरक्षण करावयाच्या क्षेत्राचे व घटकांचे स्वरुप.

खोताच्या वाडीचे केवळ प्रेक्षणीय वस्ती आकृतिबंध म्हणूनच नाही तर तेथील इमारतींची ठेंगणी व ढाळ असलेली छपरे, अरुंद रस्ते व त्यात पुढे आलेले देवड्यांचे व ओस-यांचे आंशिक पारदर्शक भाग आणि देखणी कारागिरी इ. यांचेसुद्धा संरक्षण करणे आवश्यक आहे. काही इमारतींचे मूळचे वैशिष्ट्यपूर्ण भाग बदलून त्या जागी विसंगत असे भाग लावलेले दिसून येतात. म्हणूनच या शहरी ऐतिहासिक वास्तुवारसाचे संरक्षण करणे आवश्यक ठरते.

खोताच्या वाडीला वैशिष्ट्यपूर्ण बाज देणारे नियोजन घटक व ते कायम ठेवण्याची गरज :

छपराची आखणी :
छपराला भरपूर ढाळ, मंगलोरी कौले, इमारती लाकडांच्या वळचणी व समोर नक्षीकाम असलेली फळी हे खोताच्या वाडीच्या शहरी रुपाचे वैशिष्ट्य आहे. ज्या इमारतींची छपरे या स्वरुपाची आहेत त्यांना ती कायम ठेवण्यास भाग पाडणे व ही छप्पर-रेषा जाणीवपूर्वक जतन करावयास लावणे अपरिहार्य आहे.

पथरेषा :
खोताच्या वाडीच्या नियोजनात पथरेषा हा फार प्रभावी घटक आहे. घरे सरळ रस्त्यावर येतात आणि बऱ्याच बाबतीत मध्ये मोकळी जागा नसते आणि असलीच तरी, कमी उंचीच्या फाटकांसह अर्ध-पारदर्शक कंपाऊंडच्या भिंती ह्या घरांच्या अंतर्गत रचना व वास्तुशिल्पीय वैशिष्ट्यें यांचा विस्तार ठरतात.

देवडी किंवा समोरची ओसरी.
समोरची देवडी किंवा ओसरी व त्यावर भरपूर उताराचे आणि लाकडाचे किंवा बिडाचे नक्षीदार कठडे हे खोताच्या वाडीच्या घरांचे वैशिष्ट्य. ही देवडी घराचा आतील भाग व रस्ता यातील सामाजिक संपर्काचे साधन आहे. घरातील मंडळी त्याचा उपयोग रस्त्यावरील लोकांशी किंवा शेजाऱ्यांशी संपर्क साधण्यासाठी करतात. अशारीतीने हा सामाजिक जागेचा विस्तार ठरतो. तसेच लाकडी बाके किंवा काँक्रीटच्या दगडाचे ओटले यांचेही जतन झाले पाहिजे.

बाहेरील लाकडी जिने :
समोरच्या देवडी अथवा ओसरीपासून वरच्या मजल्यापर्यंत जाणारे लाकडी जिने हे खोताच्या वाडीतील घरांच्या नियोजनाचे आणखी एक वैशिष्ट्य. वास्तविक, सालसेट ख्रिश्चनांची परंपरागत घरे किंवा वांद्रे भागातील घरे अशा ग्रामीण घरांचे हे वैशिष्ट्य आहे. इमारती लाकडाच्या या जिन्यांची जागा उभा दुवा म्हणून जतन करण्याची आवश्यकता आहे. तसेच लाकडी कठडे व त्यावरील सजावटीचे नक्षकाम यांचे जतन करणे आवश्यक आहे. घरांच्या मागील बाजूचे, साधारणतः बिडाचे गोल जिने व त्यांच्या कठड्यांवरील व गजांवरील नक्षीकाम ही जतन करण्यायोग्य आहेत.

ील इमारतींची
व ओस-यांचे
ावश्यक आहे.
भाग लावलेले
ावश्यक ठरते.

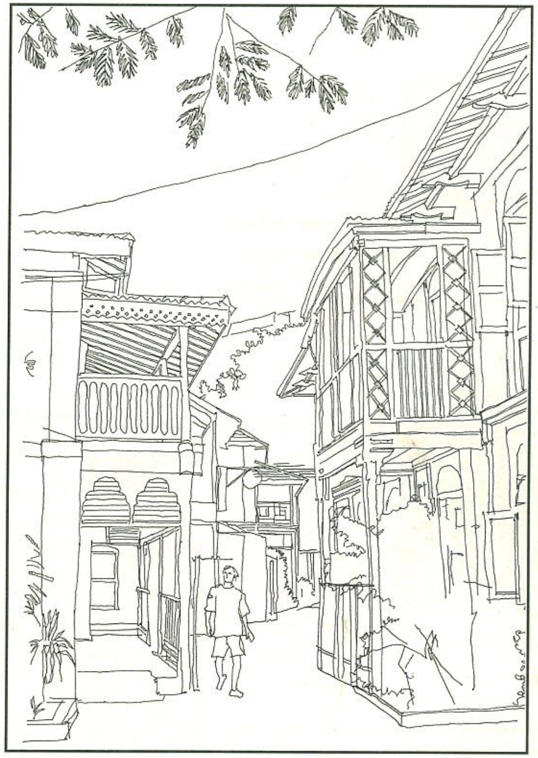
याची गरज :

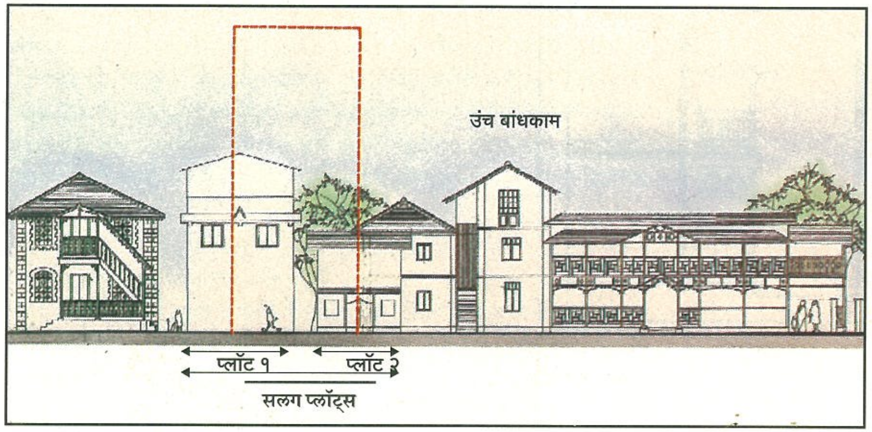
मोर नक्षीकाम
तींची छपरे या
ीवपूर्वक जतन

रळ रस्त्यावर
कमी उंचीच्या
वास्तुशिल्पीय

डाचे नक्षीदार
रस्ता यातील
रील लोकांशी
ागेचा विस्तार
झाले पाहिजे.

ने हे खोताच्या
ट ख्रिश्चनांची
आहे. इमारती
आहे. तसेच
आहे. घरांच्या
रील नक्षीकाम





प्रसीमेसाठी सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना.

बृहन्मुंबईसाठी वास्तुवारसा विनियम, १९९५ यानुसार केलेली प्रसीमा, सध्याच्या वास्तुशिल्पीय वैशिष्ट्यांची प्रतवारी व प्रसीमेतील फेरबदल यांचा विचार करुन मध्यवर्ती गाभा क्षेत्र त्या भोवती बफर विभाग व बाह्य परीघ क्षेत्र निर्माण करुन त्यांचा समावेश करण्यासाठी निश्चित करावयाची आहे.

गाभा क्षेत्र हा प्रसीमेचा सर्वात मौलिक भाग मानला गेला आहे. मूळ निवास स्थानांचे वास्तुशिल्पीय वैशिष्ट्य व पथदृश्य हा त्याचा महत्वाचा गुण विशेष. प्रसीमेवर शहरी रुपांतराचे दडपण असले तरी या भागात सर्वात कमी फेरबदल झाले आहेत. गाभा क्षेत्रासंबंधीच्या मार्गदर्शक सूचना वेगळ्या भागात दिल्या असून त्यात अचूकतेवर जास्त भर दिला आहे. या उलट, बफर व परीघ क्षेत्रांसाठीच्या मार्गदर्शक सूचना सौम्य ठेवण्यात आल्या आहेत.

याखाली दिलेल्या मार्गदर्शक सूचना संबंध प्रसीमेसाठी सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना आहेत. गाभा, बफर व परीघ क्षेत्रासाठी निश्चित संरक्षण मार्गदर्शक सूचना स्वतंत्ररित्या दिल्या आहेत.

विकास योजना

खोताची वाडी प्रसीमेच्या सीमा विस्तारित कराव्यात व नवीन सीमांकन विकास योजनेत तसेच बृहन्मुंबईसाठी वास्तुवारसा विनियम १९९५ मध्ये विहीत केलेल्या प्रसीमा नकाशातही त्यांचा समावेश करावा. विकास योजनेत प्रस्तावित केलेल्या आरक्षणांपासूनही प्रसीमा क्षेत्र मुक्त असावे. वास्तुवारसा संरक्षण समितीने या बाबींचा विचार करावा व पुढील कार्यवाहीसाठी महानगरपालिका आयुक्तांना आवश्यक शिफारशी कराव्यात.

भूखंडाचे एकत्रीकरण

प्रसीमेतील सध्याच्या मालमत्तेच्या एकत्रीकरणाला आळा घालण्याचाच नेहमी प्रयत्न करण्यात यावा, नाही तर बहुमजली घरे बांधण्याची लाट येईल. ती प्रसीमेच्या सध्याच्या विकासाशी सुसंगत असणार नाही. लहान भूखंडावर बहुमजली इमारती बांधणे शक्य होत नाही.

इमारती पडणे.

प्रसीमेतील कोणतीही इमारत, मग ती सूचीबद्ध असो, उपकर लावलेली असो अथवा नसो, वास्तुवारसा संरक्षण समितीच्या पूर्व परवानगीशिवाय पूर्णत: अथवा अंशत: पाडता येणार नाही. इमारतीच्या बांधकामाच्या स्थितीमुळे इमारत पाडणे अत्यावश्यक झाल्यास, वास्तुवारसा समितीच्या मार्गदर्शक नियमानुसार तिची दुरुस्ती अथवा पुनर्बांधणी करुन पूर्ववत केली जाईल.

रस्ते रुंदीकरण

प्रसीमा क्षेत्रात रस्ते रुंदीकरणाला परवानगी देता येणार नाही. कारण, इमारती व रस्ते यात मोकळी जागा नाही. इमारती सरळ रस्त्यावर आहेत. त्यामुळे इमारत रेषा तोडली जाण्याची शक्यता आहे. शिवाय, या भागात मोटारींची वर्दळ अपेक्षित नसून पादचाऱ्यांची रहदारीच राहणार आहे. त्यामुळे या भागात रस्ते रुंदीकरणाची आवश्यकताही नाही असे वाटते. मात्र अपवादात्मक परिस्थितीत, आवश्यकता भासल्यास वातुवारसा संरक्षण समितीच्या सल्ल्यानुसार व सूचनांनुसार रस्ता रुंदी करता येईल.

श्रेणी-३ च्या इमारती

श्रेणी-३ खाली येणाऱ्या सर्व इमारती विद्यमान अथवा प्रस्तावित केलेल्या, १९९५ च्या बृहन्मुंबई वास्तुवारसा विनियमात वास्तुवारसा श्रेणी-३ खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या मार्गदर्शक सूचनांखाली येतात. तसेच त्या या नियामावलीत विनिर्दिष्ट केलेल्या मार्गदर्शक सूचनांखालीही येतात. या इमारतींचा विकास, पुनर्विकास, दुरुस्ती, वाढ अथवा फेरबदल यासाठी वास्तुवारसा संरक्षण समितीची परवानगी आवश्यक आहे.

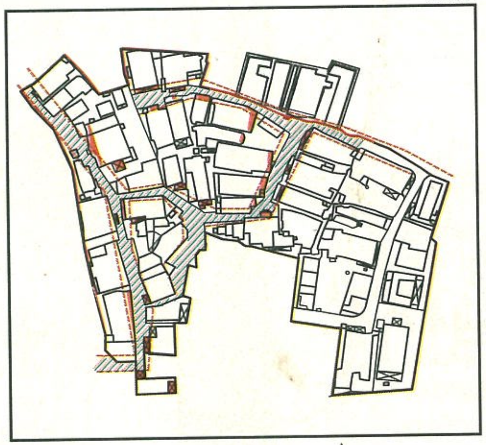
आसपासच्या भागातील सीमाचिन्हे व रस्त्यालगतची धार्मिक स्मारके

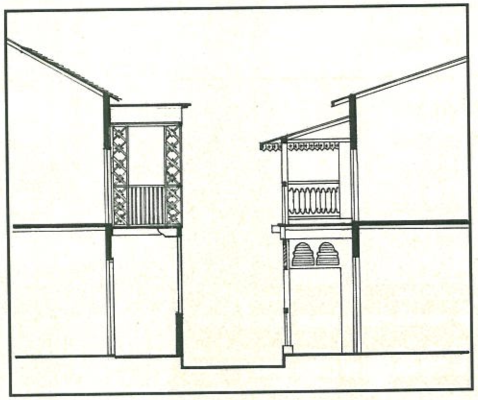
सीमा चिन्हांची स्थिती व ठिकाण बदलले जाणार नाही परंतु डिझाइन बदललेच जाणार नाही असे नाही. गाभा क्षेत्रात क्रॉस किंवा देवालयांच्या स्वरुपात अधिक सीमा चिन्हे निर्माण करु देण्यात येणार नाहीत.

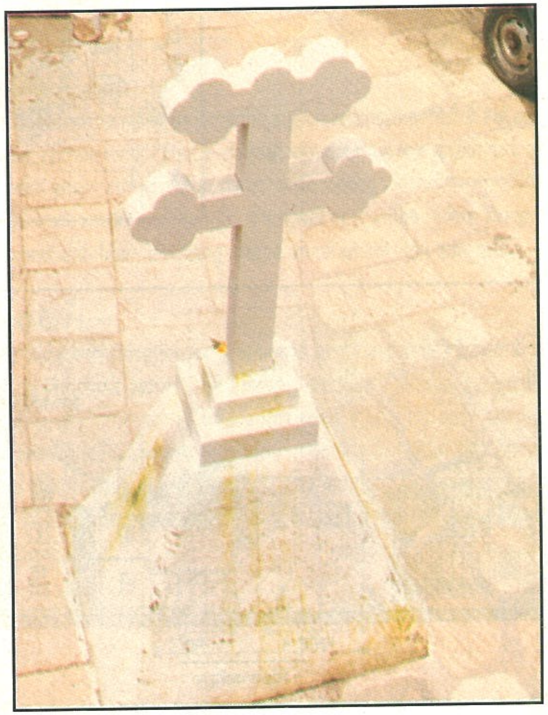
खुल्या जागा

इमारतींच्या आवारातील खाजगी खुल्या जागा तसेच, गल्ल्या, चौक इ. ठिकाणच्या सार्वजनिक खुल्या जागा आहेत तशाच ठेवण्यात येतील. त्यावर इमारतींचे मालक अथवा रहिवासी काहीही बांधकाम करणार नाहीत. वास्तुवारसा संरक्षण समितीशी विचारविनिमय करुन महानगरपालिका आयुक्त अशा खुल्या जागांचा अंतर्भाव विकास आराखड्यात करतील, म्हणजे त्यांचे परिरक्षण (Preservation) देखभाल व नियंत्रण विकास नियंत्रण नियमांप्रमाणे होईल.

खोताच्यावाडीच्या रस्तारुंदीकरणा संबंधीचा नकाशा







खुणा, नावां
- प्रसीमेच्य लावावे.
- रस्त्यांची असावे. अशा रस्
- इमारतींच ठराविक
- फरसबंदी मोडकळ
- रस्त्यांवर हायड्रंट् यांच्यास वास्तुवा

नवीन बांधक

प्रसीमेतील स हे या नियम शिफारस के सूचना आणि घेऊन करणे

अतिरिक्त म करण्याच्या द आहे. नवीन वास्तुशिल्पी विचारात घेण मोकळी जाग (बाय-लॉ) विस्तार, फेर पाठविणे आ

अनुज्ञेय चट

या प्रसीमेत लावलेल्या इ हक्क हस्तां नुसार वापरु

खुणा, नावांच्या पाट्या व रस्त्यांवरील बाके, दिवे, खांब इत्यादि फर्निचर.

- प्रसीमेच्या प्रवेशावर प्रसीमेचे नाव नजरेत भरेल अशारीतीने जाणीवपूर्वक तयार करून लावावे.

- रस्त्यांची नांवे रस्त्यांच्या टोकांना असावीत तसेच, एक दिशा मार्गासाठी प्रवेशाचे चिन्ह असावे. फक्त पादचाऱ्यांसाठी असलेल्या रस्त्यांवर तशा स्पष्ट सूचना असाव्यात म्हणजे अशा रस्त्यांवर वाहने जाणार नाहीत.

- इमारतींची नावे व क्रमांक इमारतीच्या दर्शनी भागावर किंवा घराच्या प्रवेशद्वारावर एका ठराविक क्रमाने लावावेत.

- फरसबंदी : खोताची वाडी ही प्रामुख्याने पादचाऱ्यांच्या वाहतुकीची असल्याने, संपूर्णपणे मोडकळीस आलेल्या फरसबंदीची पुनर्बांधणी होणे आवश्यक आहे.

- रस्त्यांवरील विविध सोई (फर्निचर) : रस्त्यांवरील फर्निचर, उदा. बाके, दिवे, फायर हायड्रंट्स (आगीच्या बंबांसाठी पाणी पुरविणारे मोठे नळ), कचऱ्याच्या पेट्या यांच्यासाठी योग्य जागा व परिसराला अनुरूप असे डिझाइन असले पाहिजे. ही डिझाइन्स वास्तुवारसा संरक्षण समितीकडून आधी संमत करुन घेणे आवश्यक आहे.

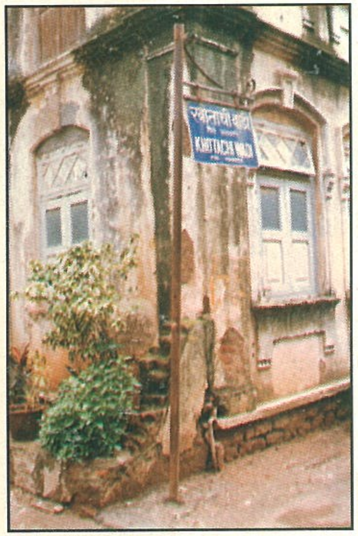
नवीन बांधकाम/पुनर्बांधणी/बांधकाम पूर्ववत करणे/विस्तार/फेरबदल

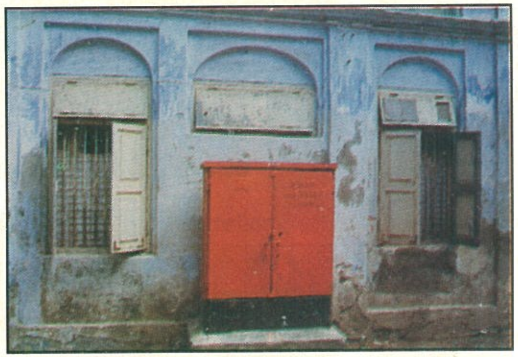
प्रसीमेतील सर्व नवीन विकास सध्याच्या बांधकामात करावयाचे फेरबदल, नवीन बांधकाम हे या नियमावलीत नियोजनाचे घटक, इमारतींची उंची, वास्तुशिल्पाचा प्रकार, शिफारस केलेले फिनिश आणि इतर बांधकाम साहित्य यासंबंधी दिलेल्या मार्गदर्शक सूचना आणि राज्य सरकारचा विकास नियंत्रण विनियम ६७ मधील तरतुदी लक्षात घेऊन करणे आवश्यक आहे.

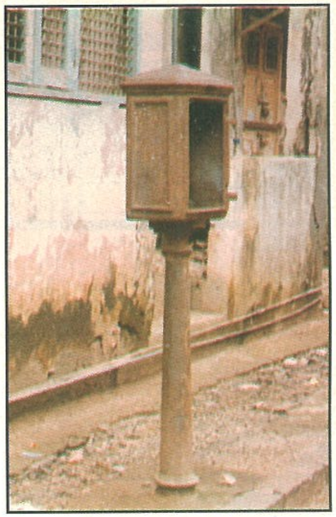
अतिरिक्त मजला, अनुज्ञेय असल्यास, बांधताना, प्रसीमेची वास्तुशिल्पीय वैशिष्ट्ये जतन करण्याच्या दृष्टीने वास्तुशिल्पीय स्वरुप, दर्शनी भाग व इतर वैशिष्टये लक्षात घेणे आवश्यक आहे. नवीन बांधकाम करताना खालच्या मूळ मजल्यांची जागा व स्थिती, विद्यमान वास्तुशिल्पीय उद्दिष्टे छप्परांचा उतार व रचना आणि लगतच्या इमारतींची रेषा या गोष्टीही विचारात घेणे आवश्यक आहे. यासंबंधीच्या सर्व प्रस्तावात समोर व बाजूला ठेवावयाची मोकळी जागा, आग प्रतिबंधक तरतुदी आणि नवीन बांधकामासाठी विहीत केलेले उपविधी (बाय-लॉ) यांचे पालन करणे आवश्यक आहे. दुरुस्ती, बांधकाम पूर्ववत करणे, पुनर्बांधणी, विस्तार, फेरबदल इ. संबंधीचे प्रस्ताव पूर्व परवानगीसाठी वास्तुवारसा संरक्षण समितीकडे पाठविणे आवश्यक आहे.

अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (एफ. एस. आय.)

या प्रसीमेत वापरण्यास मुभा असलेले चटई क्षेत्र १.३३ पेक्षा जास्त असणार नाही. उपकर लावलेल्या इमारतींच्या बाबतीत, अतिरिक्त चटई क्षेत्र, त्याच प्रभागात (वॉर्डमध्ये) विकास हक्क हस्तांतरणाच्या स्वरुपात किंवा विकास नियंत्रण विनियम ६७च्या परिशिष्ट (७अ) नुसार वापरु देण्यात येईल.





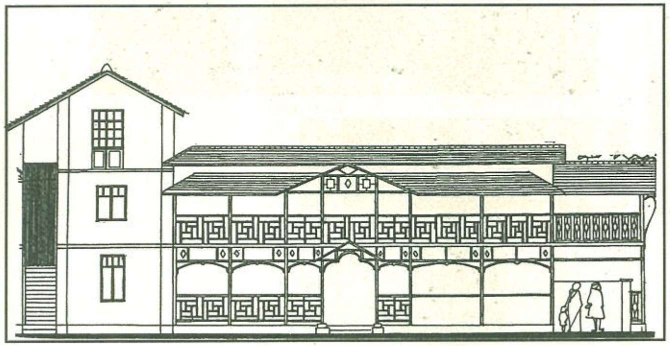


दर्शनी भागात व वास्तुशिल्पीय वैशिष्ट्यात सुधारणा
सबंध प्रसीमेत इमारतीच्या दर्शनी भागात अथवा विभिन्न वास्तुशिल्पी वैशिष्ट्यात सुधारणा करण्याचे कटाक्षाने टाळले पाहिजे. प्रसीमेत कोठेही बांधकाम (सिव्हील वर्क) अथवा दर्शनी भागात फेरबदल करण्याचे काम सुरु करण्यापूर्वी वास्तुवारसा समितीची पूर्व परवानगी घेतली पाहिजे.

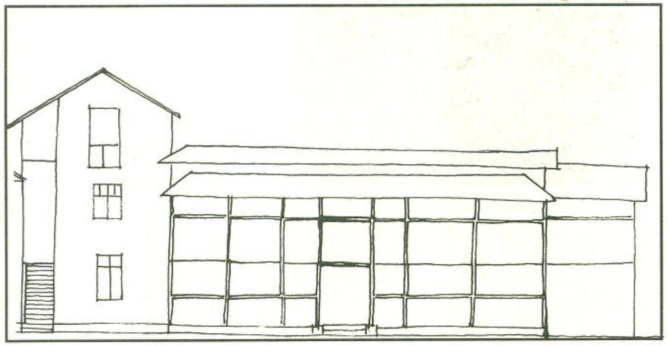
विद्यमान बांधकाम साहित्य बदली करण्याचे टाळले पाहिजे. परंतु मूळ साहित्य अतिशय खराब झालेले असले तर परवानगी देता येईल. मात्र असे फेरबदल, वास्तुशिल्पाच्या सौंदर्याच्या दृष्टीने मूळ वस्तूशी तंतोतंत जुळते असले पाहिजेत व ते सूक्ष्मभेदग्राहयाने झाले पाहिजेत.

नियोजन घटकांवर व नक्षीकामावर फळया मारणे आणि बाहेरील नक्षिदार लहान पातळ खांब/कठडे झाकल्यास परवानगी दिली जाणार नाही.

खोताच्या वाडीच्या आतील गल्लीतील इमारतींचा दर्शनी भाग



इमारत नं. ५६ चा दर्शनी भाग



वरील वास्तू अन्य बाबीं वगळल्यानंतर

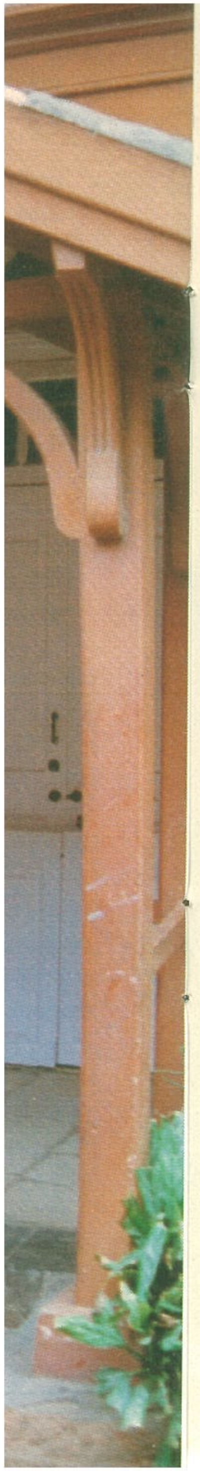
गाभा क्षेत्रा

क्षेत्रासाठी मा
वर दिलेल्या म
आहेत. गाभा

इमारती पाड
इमारतीचे बांध
क्षेत्रातील कोण
उपरोक्त परिरि
आवश्यक आ

नियोजक घट
जोत्याचा आव
समोरची देवर्ड
कायम ठेवावेत

- **पदठसा**
  जोत्याचा
- **छप्पर रच**
  प्रस्तावात
  इमारतीर्च
- **रस्त्याच्य**
  रस्त्यात
  इतर विभ
- **देवडी व**
  देवडी व
  विभाजक
  बदलणा



गाभा क्षेत्रासाठी संरक्षणविषयक मार्गदर्शक सूचना

क्षेत्रासाठी मार्गदर्शक सूचना व नियंत्रणे.

वर दिलेल्या मार्गदर्शक सूचनांव्यतिरिक्त खालील विशेष मार्गदर्शक सूचना तयार केल्या आहेत. गाभा क्षेत्राचा विकास करतांना त्यांचे कटाक्षाने पालन झाले पाहिजे.

इमारती पाडणे :

इमारतीचे बांधकाम अतिशय कमकुवत झाल्यामुळे, नितांत आवश्यक झाल्याशिवाय गाभा क्षेत्रातील कोणतीही इमारत पूर्णपणे अथवा तिचा कोणताही भाग पाडण्याची परवानगी नसावी. उपरोक्त परिस्थितीतही इमारत पाडण्यास वास्तुवारसा संरक्षण समितीची पूर्व परवानगी आवश्यक आहे.

नियोजक घटक :

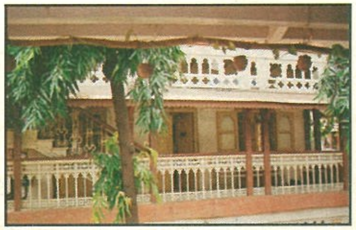
जोत्याचा आकार किंवा पदठसा (फूटप्रिंट) आकाश-रेषा (स्काय लाईन) रस्त्याच्या कडा, समोरची देवडी व ओसरी आणि बाहेरुन आलेला लाकडी जिना हे नियोजनाचे घटक कायम ठेवावेत.

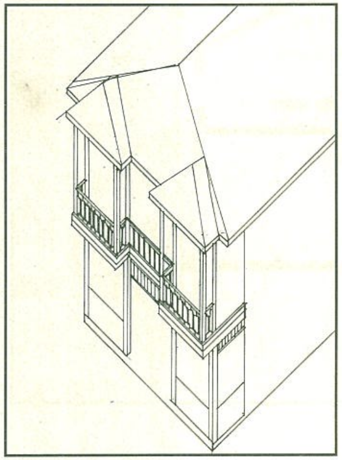
- **पदठसा :** प्रसीमेतील कोणत्याही पुनर्बांधणी प्रस्तावात इमारतीच्या विद्यमान/मूळ जोत्याचा आकार (पदठसा) कायम ठेवावा.

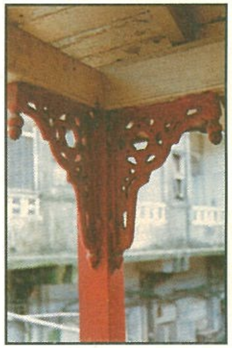
- **छप्पर रचना :** विस्तार, फेरबदल, बांधकाम पूर्ववत करणे, पुनर्बांधणी इ. संबंधीच्या प्रस्तावात, मंगलोरी कौले. वळचणीच्या लाकडी फळ्या इ. छप्पराची वैशिष्ट्ये व इमारतीची आकाश रेषा (Skyline) कायम ठेवावी.

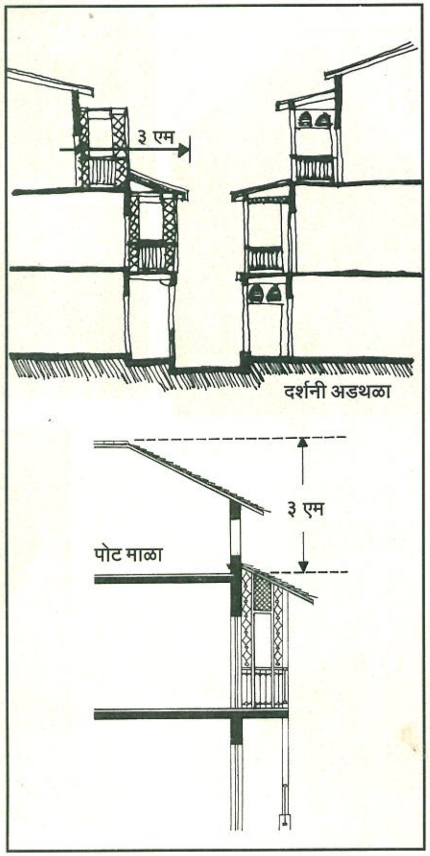
- **रस्त्याच्या कडा :** इमारतींच्या सध्याच्या रस्त्याच्या कडा कायम ठेवल्या जाव्यात. रस्त्यात येणाऱ्या इमारतींच्या ओसऱ्या चिरेबंदी बांधकामाने झाकले जाऊ नये किंवा इतर विभाजक (पार्टीशन) भिंतीची उंची चार फुटांपेक्षा अधिक असू नये.

- **देवडी व समोरची ओसरी :** उतरते छप्पर व लाकडी अथवा बिडाचे कठडे असलेली देवडी व ओसरी बंद करुन तिचे खोलीत रुपांतर करण्यास परवानगी नाही. भिंत किंवा विभाजक यासारख्या, दर्शनी भागाचे व प्रसीमेच्या वास्तुशिल्पीय वैशिष्ट्याचे स्वरुप बदलणाऱ्या फेरबदलांना परवानगी देण्यात येऊ नये.









उंचीवरील निर्बंध

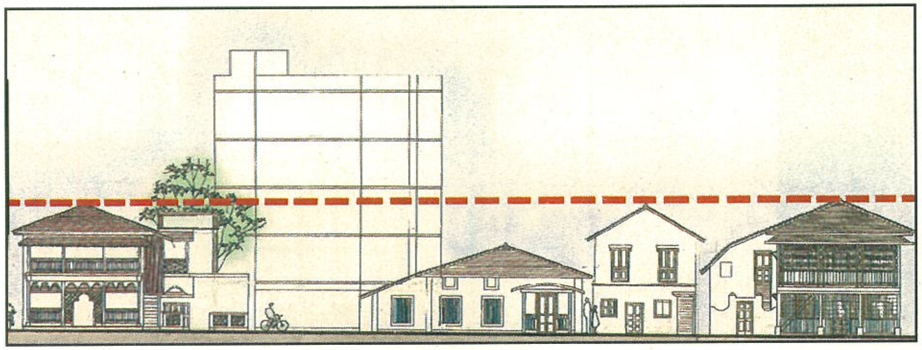
तळमजला अधिक एक मजला, अशा कमी उंचीच्या बैठ्या घरांचा समूह असे खोताच्या वाडीच्या गाभ्याचे सर्वसाधारण स्वरुप आहे. त्यामुळे G + 1 पेक्षा जास्त उंचीची वास्तू उभारण्यास या भागात परवानगी देण्याचे टाळावे.

गाभा क्षेत्रातील इमारतींची कमाल उंची (G + 2) (तळमजला + २ मजले) आहे, दुसरा मजला वास्तूच्या बाह्य रेषेपासून दोन मीटर आत असेल तरच दुसऱ्या मजल्याला परवानगी देण्यात येईल. किंवा दुसरा मजला, जुन्या छप्पराच्या रचनेशी सुसंगत पोटमाळा असा करावा.

शिल्लक चटई क्षेत्र वापरण्यासाठी पोटमाळा बांधावयाचा असेल तर तो, छप्पर वर उचलून उतरत्या छप्पराच्या रचनेतच बसवावा. गाभा क्षेत्रासाठी, G + 1 हीच उंची आदर्श आहे अशी शिफारस करण्यात येते.

गिरगांव लॉज, सीझर मॅन्शन, दत्तलीला, साईनिवास व हिमकर या इमारती तीन मजल्यांपेक्षा जास्त उंचीच्या आहेत. या इमारतींच्या पुनर्बांधणीचा प्रश्न उद्भवल्यास, त्यांचे वास्तुशिल्पीय स्वरुप प्रसीमेच्या वैशिष्ट्यांशी मिळतेजुळते व सुसंगत आहे याची काळजी घ्यावी लागेल. या भागातील आकाशरेषा व आजूबाजूच्या इमारतींची उंचीही लक्षात घ्यावी लागेल.

इमारतीच्या दर्शनी भागात टेकू म्हणून खांब लावण्यास परवानगी देण्यात येणार नाही. अतिरिक्त मजला खालच्या मजल्याच्या वास्तुशिल्पीय वैशिष्ट्यांसारखाच दिसला पाहिजे. लाकडी किंवा बीडाच्या कठड्याची देवडी, लाकडी फळीची वळचण, जिना, पॅनेल्स जाळ्या इ. गोष्टी सारख्याच दिसल्या पाहिजेत.



उंचीवरील निर्बंध दर्शवणारी रेषा

असे खोताच्या
। उंचीची वास्तू

६) आहे, दुसरा
याला परवानगी
ा असा करावा.

प्पर वर उचलून
ी आदर्श आहे

ोन मजल्यांपेक्षा
े वास्तुशिल्पीय
घ्यावी लागेल.
ो लागेल.

ाही. अतिरिक्त
ाहिजे. लाकडी
ल्स जाळ्या इ.

दर्शनी भागाचे नियंत्रण व परिष्करण (फिनिश)

खोताच्या वाडीतील अलग इमारती व प्रसीमेतील सर्व इमारतींची अखंड पथरेषा यामुळे या प्रसीमेचे वास्तुशिल्पीय वैशिष्ट्य निर्माण झाले आहे व सारखी उंची, प्रमाण व दर्शनी भाग असा ग्रामीण निवासी घरांच्या वस्तीचा प्रातिनिधिक आकृतिबंध तयार झाला आहे.

गाभा क्षेत्रातील इमारतींच्या सध्याच्या दर्शनी भागातील शोभेचे नक्षीकाम बदलण्यास अथवा काढून टाकण्यास परवानगी देण्यात येऊ नये. ओसरी बंद करणे किंवा कठडे व पॅनेल्स बंद करण्याला परवानगी देण्यात येऊ नये. पुढील प्रकारचे मूळ घटक कायम ठेवले पाहिजेत : उताराच्या छप्पराची रेषा, समोरची देवडी, पॅनेल्स, जाळ्या, लाकडाचे किंवा बिडाचे कठडे, वळचणी व समोरच्या फळ्या इ.

बाहेरच्या भिंतींसाठी चुनमिश्रीत पांढरा किंवा ऑफ व्हाईट रंग देण्यालाच परवानगी आहे. शोभेच्या नक्षीकामासाठी सध्याच्या रंगसंगतीला जुळेल अशी तैल रंगाची गडद छटा वापरता येईल.

कोणत्याही परिस्थितीत दर्शनी भागाचे कोणत्याही साहित्याने झाकण्यास (क्लॅडिंग) परवानगी देण्यात येऊ नये.

दर्शनी भागात आणखी भर घालू नये किंवा वायर्स, केबल्स, टीव्हीचा अँटेना, एअर कंडीशनर इ. उपवृद्धीच्या वस्तू लावता येऊ नयेत.

खास वास्तुशिल्पीय वैशिष्ट्ये

इमारतीत प्रस्तावित भर, फेरबदल, पुनर्बांधणी, दुरुस्ती इ. गोष्टी, सर्वसाधारणत: प्रसीमेतील इमारतीतील विशेषत: लगतच्या पुनर्बांधणी न झालेल्या इमारतीतील वास्तुशिल्पीय आकृतीबंध व प्रमाणाशी जुळत्या असाव्यात.

प्रस्तावित बदल प्रसीमेच्या वास्तुशिल्पीय स्वरुप कायम ठेवणारे आणि समोरची देवडी व ओसरी तळ मजला वरच्या मजल्यावरील लाकडी किंवा बिडाचे कठडे, गवाक्ष, सन शेड्स वळचणी व समोरच्या लाकडी फळ्या, नक्षीकामाच्या चौकटी (पॅनेल्स), कंगोरे किंवा कार्निस, जाळ्या, खिडक्या, खांब व ब्रॅकेट्स यासारखे विशेष घटक लगतच्या इमारतीतील आणि मूळ इमारतीतील अशा घटकांच्या डिझाइनप्रमाणे असावेत.

नक्षीकामाच्या चौकटी, कठडे यांना फळ्या मारुन बंद करणे, शोभेचे नक्षीकाम लपवणे, तसेच देवड्या व ओसऱ्या बंद करण्याला परवानगी नसावी.

नियोजनाचे घटक : कोणत्याही विकास प्रस्तावात पथरेषा, मंगलोरी कौलांचे उतरते छप्पर, बाहेरील लाकडी जिना, समोरच्या देवडी इतकी पुढे येणारी ओसरी, दरवाजे, खिडक्या व त्यांची दारे व शटर्स यांच्या जागा व शैली कायम ठेवण्याच्या तरतुदीचा समावेश असावा.

व्यवहार व उपयोग यात बदल

खोताची वाडी हा प्रामुख्याने निवासी भाग असून या भागात जाण्याचा आणि त्यात फिरण्यासाठी अरुंद गल्ल्या-बोळांचा वापर करावा लागतो. गाभ्याच्या क्षेत्रातील प्रामुख्याने निवासी घरांचा व पादचारी रहदारीचा विचार करता त्यात बदल न करता, अंतर्गत फेरबदल व फेर उपयोगासाठी बदल करण्यास सर्वसाधारणत: परवानगी देण्यात यावी. परंतु वाणिज्यिक उपयोगासाठी भूखंड एकत्रित करण्याला कोणत्याही परिस्थितीत परवानगी देण्यात येऊ नये.

अवजड वाहतुकीची आवश्यकता नसलेले वाणिज्य व्यवहार, ज्वालाग्राही/रासायनिक पदार्थ यांची साठवण व व्यापार इ. यांना परवानगी देता येणार नाही. प्रसीमेत वाणिज्य व्यवहारांना प्रोत्साहन देण्यात येणार नाही. तेथील रहिवाश्यांना आवश्यक म्हणून विकास नियंत्रण विनियमांनी विनिर्दिष्ट केलेल्या व वास्तुवारसा संरक्षण समितीने मान्यता दिलेल्या व्यवहारांनाच परवानगी देण्यात यावी.

त: प्रसीमेतील
ाय आकृतीबंध

रची देवडी व
क्ष, सन शेड्स
किंवा कार्निस,
तीतील आणि

काम लपवणे,

उतरते छप्पर,
, खिडक्या व
ेश असावा.

आणि त्यात
ल प्रामुख्याने
र्गत फेरबदल
तु वाणिज्यिक
ात येऊ नये.

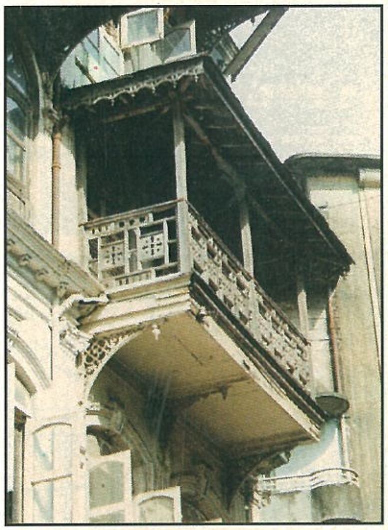
ायनिक पदार्थ
य व्यवहारांना
कास नियंत्रण
व्यवहारांनाच

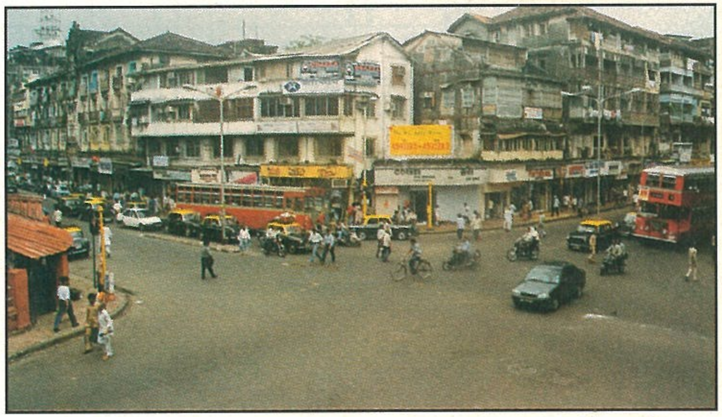
बफर व परीघ क्षेत्रांसाठी संरक्षणाविषयक मार्गदर्शक सूचना

बफर क्षेत्रासाठी मार्गदर्शक सूचना

श्रेणी- ३च्या इमारती :
प्रसीमेतील परीघ क्षेत्रात येणाऱ्या श्रेणी-३ च्या सर्व इमारती, मग त्या उपकर लावलेल्या असोत, अथवा नसोत, त्यांची विकास कामे या नियमावलीत विहीत केलेल्या मार्गदर्शक सूचनांनुसारच केली जातील आणि या क्षेत्रातील कोणतीही विकास कामे वास्तुवारसा संरक्षण समितीच्या परवानगीचे होतील.

उंचीसंबंधी निर्बंध :
G +2 मजले हा इमारतींच्या उंचीसंबंधीच्या निर्बंध बफर क्षेत्रातही लागू आहे. सध्याच्या काही इमारतींची उंची G +2 पेक्षा जास्त असेल तर, त्यांच्या पुनर्बांधणीच्यावेळी त्यांचे वास्तुशिल्पीय स्वरुप प्रसीमेच्या स्वरुपाशी मिळतेजुळते व सुसंगत आहे यासंबंधी दक्षता घ्यावी लागेल.





परीघासाठी संरक्षणविषयक मार्गदर्शक सूचना

श्रेणी-३ च्या इमारती :
प्रसीमेतील बफर क्षेत्रात येणाऱ्या श्रेणी-३ च्या सर्व इमारती, मग त्या उपकर लावलेल्या असोत अथवा नसोत, त्यांची विकास कामे या नियमावलीत विहीत केलेल्या मार्गदर्शक सूचनांनुसारच केली जातील आणि या क्षेत्रातील कोणतीही विकास कामे वास्तुवारसा संरक्षण समितीच्या परवानगीनेच होतील.

उंचीसंबंधी निर्बंध :
इमारतींच्या उंचीसंबंधीची G +2 मजले ही मर्यादा संबंध प्रसीमेला लागू आहे. परंतु परीघ क्षेत्रात, प्रसीमेच्या वैशिष्ट्यांशी सुसंगत अशी आकाशरेषा, वास्तुशिल्पीय तपशील आणि बाह्य वैशिष्ट्ये या संबंधीच्या मार्गदर्शक सूचनांचा पुनर्बांधणीसाठी अवलंब केल्यास, G +3 पेक्षा जास्त उंची असलेल्या विद्यमान इमारतींना, जास्तीत जास्त G +3 उंचीची वास्तू उभारण्यास परवानगी द्यावी.

उपकर धोरण

शिफारसी

- प्रसीमेतील उपकर लावलेल्या सर्व इमारती, मग त्या सूचीबद्ध असोत अथवा नसोत, या नियमावलीत दिलेल्या सर्व मार्गदर्शक सूचनांचे पालन करतील.

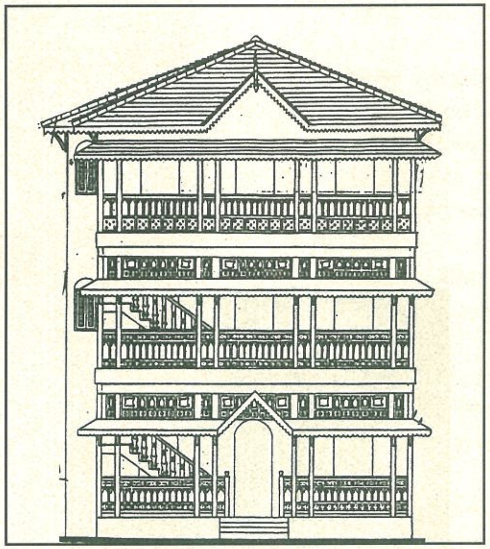
- उपकर लावलेल्या इमारतींच्या चटई क्षेत्र निर्देशांकात वाढ करणे अनर्थकारक ठरेल. त्यामुळे त्यांचा वास्तुशिल्पीय दर्जा कमी होईल व शहरी दाटी वाढेल. त्यामुळे, या प्रसीमेसाठी विनिर्दिष्ट केलेले चटई क्षेत्र निर्देशांक कायम ठेवण्यात येईल व उपयोगात न आणलेला च. क्षे. नि. विकास हक्क हस्तांतरण समजून विकास नियंत्रण विनियम क्र. ६७ च्या परिशिष्ट ७अ अनुसार वापरू दिला जाईल.

- महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण (म्हाडा) व्यतिरिक्त, वास्तुवारसा संरक्षण कामाविषयी आस्था असणाऱ्या खाजगी संस्थाही म्हाडाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र व वास्तुवारसा संरक्षण समितीची अनुमती घेऊन या इमारतींच्या दुरुस्तीचे काम करू शकतील.

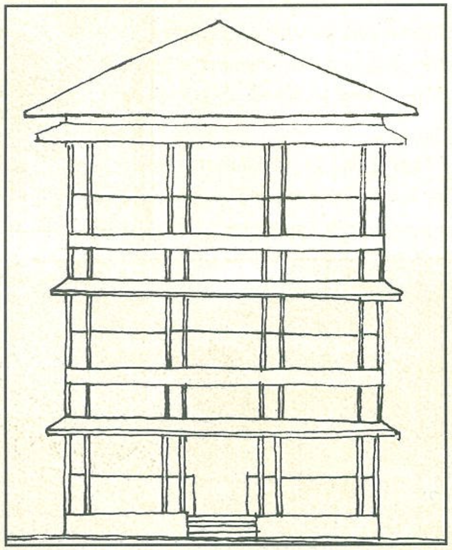
- वास्तुवारसा संरक्षणाशी सुसंगत अशा विस्तार व फेरबदल करण्यासाठी दुरुस्ती मार्गदर्शक सूचना तयार करणे अपरिहार्य आहे.

- व्यवस्थापन धोरण आखणाऱ्या गटांमध्ये वास्तुसंरक्षणाचे अधिक ज्ञान व कळकळ असणाऱ्या तज्ज्ञांचा समावेश करणे आवश्यक आहे.

- दुरुस्त्यांचे प्रकार व पद्धती, पर्यायी सामुग्रीचा उपयोग इ. माहिती रहिवाशांना देण्यासाठी एक वेगळी नियमावली तयार करण्यात यावी.



सजावटीचा भाग असलेल्या वास्तूचा दर्शनी भाग



वरील वास्तूचा सजावटीशिवाय दर्शनी भाग

वास्तुवारसा सू
सर्व माहिती संक
व शिफारसी सा

काही इमारतींना
नाही तरी त्याच

इतर प्रमुख इमा
सूचीमध्ये केवळ
परंतु मार्गदर्शक
हे फक्त नाममात्र
केल्यास त्या इ
रहदारीचे स्वरुप

श्रेणीवार इमारत
नाही याची खात्र
कोणत्याही नियं
मंडळाला दुरुस्
अतिशय विसंग
त्यामुळे इमारती

वास्तुवारसा इम
त्यांच्या गुणावगु
घेतला पाहिजे.

संदर्भासाठी आ
यांच्या स्वरुपात

वास्तुवारसा इम
आहे. महत्त्वाच्

वास्तुवारसा सूची व प्रसीमेची आखणी

सर्व माहिती संकलित करुन त्याचे चिकित्सक दृष्टीने मूल्यांकन केल्यानंतर खालील अभिप्राय व शिफारसी सादर केल्या आहेत :

काही इमारतींना श्रेणी- ३ चा दर्जा देण्यात आला आहे. परंतु वास्तुशिल्पीयदृष्ट्या जास्त जरी नाही तरी त्याच दर्जाच्या इतर काही इमारतींकडे दुर्लक्ष झाले आहे.

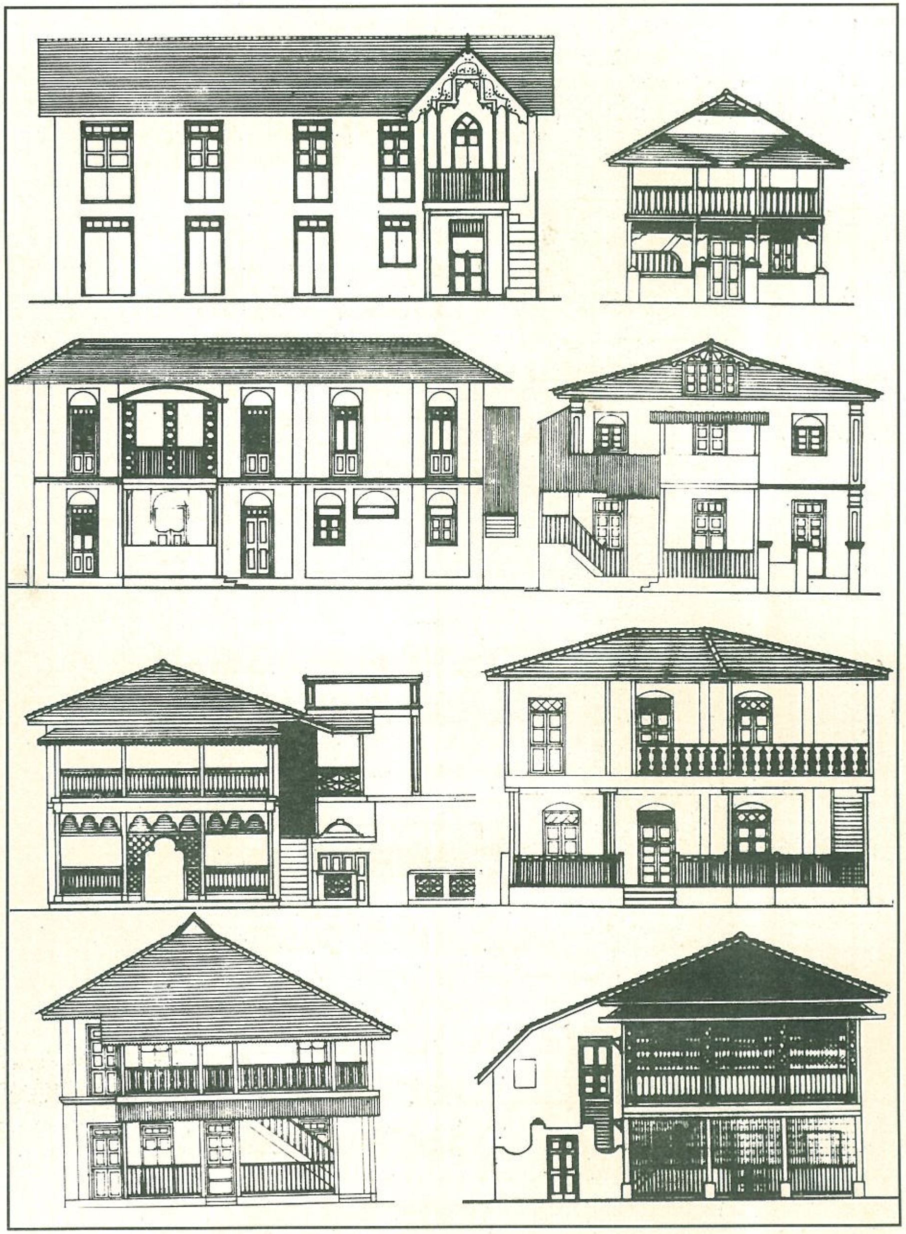
इतर प्रमुख इमारतींसाठी मार्गदर्शक सूचना तयार करण्यास या सूचीमुळे मदत मिळत नाही. सूचीमध्ये केवळ इमारतींचाच नाही तर प्रसीमा म्हणून खोताच्या वाडीचाही समावेश आहे. परंतु मार्गदर्शक सूचनांच्या किंवा शहरी वास्तुशिल्पीय नियंत्रणांच्या अभावी प्रसीमेचे रेखांकन हे फक्त नाममात्र महत्वाचे ठरते. सध्याच्या विकास नियंत्रण नियमांनुसार दुरुस्त्या व फेरबदल केल्यास त्या इमारतींचे वास्तुशिल्पीय वैशिष्ट्यच नष्ट होण्याची किंवा सध्याचे पादचारी रहदारीचे स्वरुप व सध्याच्या पदरेषेचे सुसंवादी प्रमाण नष्ट होण्याची शक्यता आहे.

श्रेणीवार इमारती चांगल्या स्थितीत राखण्यासाठी व यापैकी कोणतीही इमारत वगळली जाणार नाही याची खात्री करण्यासाठी त्यांची नियतकालिक पाहणी आवश्क आहे. विनियमांप्रमाणे कोणत्याही नियंत्रक मार्गदर्शक सूचना अथवा शिफारसींचा अवलंब न करता म्हाडाच्या दुरुस्ती मंडळाला दुरुस्त्या हाती घेण्याचे पूर्ण अधिकार देण्यात आले आहेत. त्यामुळे कित्येकदा अतिशय विसंगत व सूक्ष्म तपशीलाची दखल न घेता दुरुस्ती अथवा पुनर्बांधणी केली जाते व त्यामुळे इमारतीचे मूळ स्वरूपच बदलून जाते.

वास्तुवारसा इमारतींच्या प्रसिद्ध झालेल्या सूचीचा केवळ त्यांच्या वर्णनाच्या दृष्टीनेच नाही तर त्यांच्या गुणावगुणानुसार सूचीबद्ध करण्याच्या अथवा सूचीतून वगळण्याच्या दृष्टीने आढावा घेतला पाहिजे.

संदर्भासाठी आणि विकास प्रस्तावाच्या छाननीसाठी श्रेणीवार इमारतींचे रेखाचित्र व छायाचित्रे यांच्या स्वरुपात पिक्टोरियल डॉक्युमेंटेशन करावे.

वास्तुवारसा इमारती दीर्घकाळ सुस्थितीत राखण्यासाठी संरक्षण निधी उभारणे आवश्यक आहे. महत्त्वाच्या पथदृश्यांसाठी व नोड्ससाठी वेगळी श्रेणीवारी करणे आवश्यक आहे.



दुरुस्ती आवश्यक असलेली छप्परे

	मँगलोरी कौले	वळचणी/ पागोळ्या	गटारे	छप्पर व ढाळ	लाकडी फळ्या	कौले काढून सिमेंट पत्रे
६६ गोम्स हाऊस						
६४						
६२						
५६ फर्नांडीस हाऊस						
४६ अनंताश्रम						
५७						
५५						
५३ सीझर मॅन्शन						
४९ दत्तलिला सदन						
४७सी						
४७ए क्रॅस्टो हाऊस						
४७						
४७इ						
४७एफ गिरगांव पॅलेस						
४७जी फरेरा हाऊस						
४४						
४२						
४०						
३८						
३६ आयडीयल वेफर हाऊस						
३४ एव्ह मारीया						
३२ वर्दे हाऊस						
३२ए						
३२बी						
३२सी						
३०सी						
३०सी						
३०बी						
३०ए						
३०						
२८ फर्नांडीस हाऊस						
२६						
३९ साई निवास						
३७ हिमकर निवास						
३५ डायस हाऊस						
३३ असीसी मॅन्शन						
३१ द शेल्टर						
२९ निधी						
२९ए सावला सदन						
२९बी						
२९सी						
२९इ पालकर कॉटेज						
२७डी						
२७सी, डीयू आर्ट						
२७बी						
२७एए						
२९ बापटीस्टा हाऊस						

देखभाल व दुरुस्तीसाठी नियमावली

वास्तुशिल्पीय वैशिष्ट्ये व योग्य साहित्याचा वापर यांच्या एकजीवपणामुळे सौंदर्यात भर पडून इमारतीचे वास्तुशिल्पीय मूल्य वाढते. यापैकी कोणत्याही एका घटकामध्ये बदल झाल्यास प्रसीमेचा दर्जा कमी होतो. म्हणून या दोन्हींची दुरुस्ती व संरक्षण झाले पाहिजे. परंतु संपूर्ण दुरुस्तीची आवश्यकता असल्यास, सध्याची सामुग्री बदलण्यास परवानगी देता येईल.

इमारतीतील लाकडाच्या वस्तू उदा. खांब, तुळ्या, जिने इ. फार खराब झाले असल्यास त्या जागी लाकडाच्या वस्तू वापरल्या जातील. हे जर आर्थिकदृष्ट्या परवडण्यासारखे नसेल तर ते त्याच आकाराचे लोखंडी (माईल्ड स्टील) बॉक्स सेक्शन्स बनवावेत.

- विशेष लक्षणे असलेल्या घटकांची तशीच सामुग्री वापरून पुरेशी दुरुस्ती झाली पाहिजे.
- छपरासाठी मंगलोरी कौले वापरावी आणि ठराविक मुदतीनंतर पाणी न येईल (वॉटर प्रूफिंग) अशी व्यवस्था करावी.
- दुरुस्त्या, पुन:स्थापन अथवा पुनर्नविकरण करतांना दरवाजे, खिडक्यांच्या चौकटी व शटर्स यांचे मूळ डिझाइन कायम ठेवणे आवश्यक आहे.
- कुंपणाच्या भिंतीसाठी अपारदर्शक, चिरेबंदी भिंत बांधण्याला परवानगी देण्यात येणार नाही. तेथे बांधावयाची पारदर्शक भिंत जास्तीत जास्त १.२५ मीटर उंचीची असावी.
- अंतर्गत विभाजकांसाठी हलक्या बांधकाम सामुग्रीचाच उपयोग करण्याची काळजी घ्यावी म्हणजे इमल्यावर भार पडणार नाही. पाणी साठविण्यासाठी गच्चीवरील टाक्या हलक्या वजनाच्या सिंटेक्स प्रकाराच्या असाव्यात.
- वास्तुवारसा इमारतींच्या दुरुस्तीत पुनर्वापर करण्याची शक्यता अजमावण्यासाठी पाडलेल्या किंवा पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतींचे अवशेष जतन करुन ठेवण्यासाठी सामुग्री गोदाम निर्माण व्हावे.

टीप : इमारती लाकडापासून इमारतीला आगीचा धोका असतो हा समज खरा नाही. अग्निशमन अधिकाऱ्यांकडून मिळालेल्या माहितीनुसार इमारती लाकूड जळण्यास जास्त वेळ घेते. त्यामुळे आग पसरु नये म्हणून उपाययोजना करण्यास वेळ मिळतो. उलट, आरसीसी मधील लोखंडी सळ्या आगीच्या सानिध्यात लवकर वेड्यावाकड्या होतात व इमारतीचे वजन सांभाळू शकत नाहीत आणि त्यामुळे इमारत पडते.

काँक्रीटपेक्षा इमारती लाकूड जास्त टिकाऊ असते.

सौंदर्यात भर
बदल झाल्यास
ते. परंतु संपूर्ण
ता येईल.

असल्यास त्या
रखे नसेल तर

झाली पाहिजे.

येईल (वॉटर

या चौकटी व

देण्यात येणार
ची असावी.

काळजी घ्यावी
क्या हलक्या

ठी पाडलेल्या
ामुग्री गोदाम

. अग्निशमन
घेते. त्यामुळे
धील लोखंडी
ांभाळू शकत

नियतकालिक देखभाल

- इमारतीच्या भिंतीवर उगवलेली झाडे, पिंपळ किंवा इतर झाडांची रोपे कालांतराने काढून टाकावीत. ही झाडे भिंतीत उगवतात व त्यामुळे भिंतीतील भेगा रुंदावतात. त्यातून पाणी आत झिरपते. झाडाच्या उरलेल्या दांड्यावर किंवा मुळांवर हिंग, गूळ व न भिजवलेला चुना यांचे मिश्रण लावावे.
- ठराविक कालांतराने पुढील गोष्टींसाठी तपासणी करावी :
  - सांडपाण्याच्या नळातून गळती
  - छपरातून किंवा कौले सरकल्यामुळे होणारी गळती
  - ओले धब्बे व आत झिरपणारे पाणी
  - उधई लागल्याच्या खुणा
- दर दोन वर्षांनी रंग द्यावा. चुन्याचा पांढरा रंग हा केवळ खर्चाचा पर्याय असे नाही तर त्यामुळे ऐतिहासिक भिंतींना श्वासोच्छश्वास घेता येतो.
- जमिनीपासून ओलावा वर वाढत असल्यास, जमिनीचा उतार दूर करावा, सांडपाण्याच्या व्यवस्थेत काही अडथळे आहेत काय हे तपासावे, प्लंबिंग नीट करावे किंवा डॅम्प प्रुफ रसायनांचा उपयोग करावा.
- शेवाळ, दगडफूल यासारख्या वनस्पती खरडून काढाव्या. त्यांच्यामुळे पाणी झिरपण्याचे प्रकार वाढतात.
- फुटलेली कौले बदलावीत व सरकलेली कौले नीट बसवावीत.
- सर्व लाकडी काम, उदा. खांब, फळ्या, तुळ्या, नाटा, विशेषत: त्यांची भिंतीत फसविलेली टोके, ओलाव्याने कुजणे, खराब होणे, आकुंचन पावणे, तडे जाणे, बाक येणे इ. साठी वेळोवेळी तपासावी. लाकडी काम बदलावयाचे झाल्यास त्यासाठी चांगले मुरलेले व प्रक्रिया केलेले इमारती लाकूड वापरावे.
- खोताच्या वाडीतील बऱ्याच जुन्या वास्तूंना चुन्याचा गिलावा आहे. गिलावा कोठे निघाला आहे याची तपासणी करावी. अशा ठिकाणी सिमेंटचा गिलावा केल्यास तो नीट बसत नाही, गळून पडतो म्हणून चुन्याचा गिलावा करावा.
- इमारतीवरील पाण्याच्या टाक्यांना योग्य आधार द्यावा म्हणजे त्यांचा सर्व भार मुख्य इमल्यावर पडणार नाही.
- मूळ घटक दुरुस्त करावीत. बदलू नये. जुने बीडाचे कठडे, लाकडी नक्षीकाम आणि लाकडी नक्षीकामाच्या फळ्या नीट काढून त्यांचा पुन्हा उपयोग करावा. त्याऐवजी विसंगत दिसणाऱ्या वस्तूंचा वापर करु नये. मूळ वस्तू बदलणे आवश्यक असले तर, नवीन वस्तुंचे डिझाइन मूळ वस्तूंसारखेच असावे.

मुंबई महानगर प्रदेशातील पर्यावरण व वास्तुवारसा संरक्षण प्रश्नांकडे लक्ष वेधण्याच्या दृष्टीने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने (मुंमप्रविप्रा) दिनांक १४ नोव्हेंबर १९९६ रोजी मुमप्र–वास्तुवारसा संरक्षण संस्थेची स्थापना केली आहे.

संस्था नोंदणी अधिनियम १८६० व मुंबई सार्वजनिक न्यास अधिनियम १९५० अन्वये या संस्थेची नोंदणी करण्यात आली असून मुंबई महानगर प्रदेश (मुमप्र) हे या संस्थेचे कार्यक्षेत्र आहे.

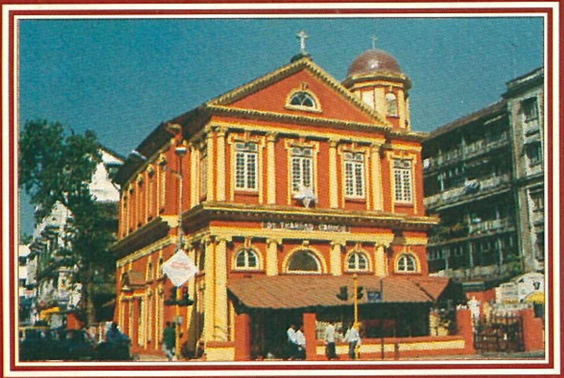
संस्थेची उद्दिष्टें :

- मुमप्र तील नैसर्गिक, बांधणी केलेले आणि सांस्कृतिक वास्तुवारसाचे जतन, संरक्षण, बचाव, विकास व सुधारणा करण्यास प्रोत्साहन देणे.
- मुंमप्र करिता वास्तुवारसा संरक्षणविषयक माहिती विकसित करणे.
- वास्तुवारसा संरक्षण, प्रशिक्षण, शिक्षण व जनजागृती करणे.
- वास्तुवारसा संरक्षणाकरिता वित्तीय सहाय्य देणे
- मुंमप्र तील ऐतिहासिक संस्थांसह विविध संस्थांचे जाळे निर्मितीस सहाय्य करणे आणि
- वास्तुवारसा संरक्षण विषयक सर्व बाबीं संदर्भात सल्लागार, सल्लामसलतदार, मूल्यमापक व परीक्षक म्हणून काम करणे.

ही संस्था स्वयंशासित असून महानगर आयुक्त, मुंमप्रविप्रा यांच्या अध्यक्षते खाली असलेल्या नियामक मंडळामार्फत तिचा कारभार चालविण्यात येतो. संस्थेच्या नियामक मंडळावर इन्टॅक, एशियाटिक सोसायटी, संबंधित शासकीय विभाग, स्थानिक संस्था, अशासकीय संस्था आणि वास्तुवारसा संरक्षण क्षेत्रातील तज्ज्ञांची नेमणूक करण्यात आली आहे.

मुंमप्र तील वास्तुवारसा इमारती, प्रसीमा, इत्यादींची सूची व माहिती तयार करणे आणि वास्तुवारसा प्रसीमांसाठी संरक्षण नियमावली/मार्गदर्शिका तयार करण्याबाबतच्या १६ प्रकल्पांना वित्तीय सहाय्य देण्यास संस्थेने मंजुरी दिली असून त्यातील काही प्रकल्प असे आहेत –

खोताची वाडी, ऑपेरा हाऊस, वांद्रे, खोदाद सर्कल, मरिन ड्राईव्ह, ठाणे, माथेरान, इत्यादी; वास्तुवारसा रस्त्यावरील फर्निचर व नामफलक यांच्यासाठी संकल्पना निदेश पुस्तिका तयार करणे; मुंबईतील वास्तुवारसा इमारतींच्या वास्तुशिल्पीय संरक्षणासंदर्भात दगड स्वच्छतेबाबतचा अभ्यास करणे आणि मुंबईच्या पश्चिम उपनगरातील प्रार्थना स्थळांची माहिती तयार करणे.



अधिक माहितीसाठी संपर्क :

सचिव,

मुंमप्र– वास्तुवारसा संरक्षण संस्था

मुंमप्रविप्रा इमारत, वांद्रे–कुर्ला संकुल, वांद्रे (पूर्व), मुंबई– ४०० ०५१

दूरध्वनी : ६५२ ३५३६ (८ लाईन्स) ६५४२२६८, फॅक्स : ६५४ १०६२ इ–मेल : mmrda@giasbm01.vsnl.net.in वेब साईट : http://www.mmrdamumbai.org

आय एस बी एन ८१ – ८७९२२ – ०१ – एक्स