नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

जा. क्र.विनिनि/टिपीव्ही-७/७८७

मध्यवर्ती कार्यालये,
पुणे-४११ ००१.
दि. १७.४.२०१४.

प्रति,

सहसंचालक, नगर रचना,
पुणे / कोकण / नाशिक / नागपूर.
अमरावती / औरंगाबाद.

विषय : <u>विकास योजना / प्रादेशिक योजना</u>

महाराष्ट्रातील मंजूर विकास योजना / प्रादेशिक योजनांकरीता मंजूर करण्यात आलेल्या प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र.४४ व नियम क्र.४६ नुसार स्पष्टीकरण.

शासनाने महाराष्ट्रातील मंजूर विकास योजना / प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.२१.११.२०१३ रोजी अधिसूचना क्र.टिपीएस-१८१२/१५७/प्र.क्र.७१/१२/पुनर्बांधणी क्र.३४/१२/नवि-१३ अन्वये मंजूर केली असून ती दि.२१.११.२०१३ पासून अंमलात आलेली आहे. मंजूर केलेल्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील काही तरतुदी संदर्भात संदिग्धता असल्याने या नियमावलीतील मंजूर प्रादेशिक योजना क्षेत्राकरीता नियम क्र.४४ व मंजूर विकास योजना क्षेत्राकरीता नियम क्र.४६ नुसार संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांना ***प्रदत्त*** असलेल्या अधिकारान्वये सोबतच्या **प्रपत्र-अ** मध्ये नमूद केल्यानुसार स्पष्टीकरण देण्यात येते. त्यानुसार कार्यवाही करावी.

सूचना - वर प्रमाणे सर्व शाखा कार्यालय व त्यांच्या अधिपत्याखालील सर्व नगरपरिषदा यांना आपल्या स्तरावरुन कळविण्यात यावे.

(क.स.आकोडे)

(**क.स.आकोडे**)
संचालक, नगर रचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत :- मा.प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग (नवि-१), मंत्रालय, मुंबई-३२ यांना माहितीकरीता सविनय सादर

नगररचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
विभाग
आवक क्र. 2039 दि. 24/4/14
श्री./श्रीमती ... सहसंचालक नगर रचना ... यांचे कार्यालय
अधीक्षक उपसंचालक न.र. सहसंचालक

Scanned by CamScanner

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

जा. क्र.विनिनि/टिपीव्ही-७/८८८

मध्यवर्ती कार्यालये,
पुणे-४११ ००१.
दि. ८ .४.२०१४.

प्रति,

सहसंचालक, नगर रचना,
पुणे / कोकण / नाशिक / नागपूर.
अमरावती / औरंगाबाद.

विषय : <u>विकास योजना / प्रादेशिक योजना</u>

महाराष्ट्रातील मंजूर विकास योजना / प्रादेशिक योजनांकरीता मंजूर करण्यात आलेल्या प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र.४४ व नियम क्र.४६ नुसार स्पष्टीकरण.

शासनाने महाराष्ट्रातील मंजूर विकास योजना / प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.२१.११.२०१३ रोजी अधिसूचना क्र.टिपीएस-१८१२/१५७/प्र.क्र.७१/१२/पुनर्बांधणी क्र.३४/१२/नवि-१३ अन्वये मंजूर केली असून ती दि.२१.११.२०१३ पासून अंमलात आलेली आहे. मंजूर केलेल्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील काही तरतुदी संदर्भात संदिग्धता असल्याने या नियमावलीतील मंजूर प्रादेशिक योजना क्षेत्राकरीता नियम क्र.४४ व मंजूर विकास योजना क्षेत्राकरीता नियम क्र.४६ नुसार संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांना *प्रदत्त* असलेल्या अधिकारान्वये सोबतच्या प्रपत्र-अ मध्ये नमूद केल्यानुसार स्पष्टीकरण देण्यात येते. त्यानुसार कार्यवाही करावी.

सूचना - वर प्रमाणे सर्व शाखा कार्यालय व त्यांच्या अधिपत्याखालील सर्व नगरपरिषदा यांना आपल्या स्तरावरुन कळविण्यात यावे.

आकोडे
(क.स.आकोडे) ८/४/2014.
संचालक, नगर रचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत :- मा.प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग (नवि-१), मंत्रालय, मुंबई-३२ यांना माहितीकरीता सविनय सादर

निपटारा जलद गतीने होण्याच्या दृष्टीने कामाची विभागणी पुढील आदेश होईतो खालीलप्रमाणे

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

प्रपत्र-अ

महाराष्ट्रातील मंजूर प्रादेशिक योजना / विकास योजनांकरीता मंजूर करण्यात आलेल्या
प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र.44 व नियम क्र.46 नुसार स्पष्टीकरण.

विकास योजना विकास नियंत्रण नियमावली	प्रादेशिक योजना विकास नियंत्रण नियमावली	विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम (Regulation)	विकास योजना / प्रादेशिक योजनेकरिता मंजूर करण्यात आलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीचे नियम क्र.44 / 46 नुसार स्पष्टीकरण (Clarification)
1.4	1.6	**Savings:** Notwithstanding anything contained herein, any permission granted or any action taken under the Regulations in force prior to these Regulations shall be valid and continue to be so valid, unless otherwise specified.	शासनाने दि.21.11.2013 रोजी मंजूर केलेल्या प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील **नियम क्र.**3.1 नुसार सुधारीत विकास परवानगीसाठी सदर नियमावली लागू आहे. परंतू सुधारीत विकास परवानगी आल्यानंतर या परवानगीच्या कोणत्या टप्प्यावर सदर नियम लागू करावयाचे त्याची स्पष्टता नियमात नाही. अशा प्रकरणी विकास योजना/ प्रादेशिक योजना विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.1.4/1.6 Savings Clause मधील तरतुदीचा विचार करता, खालीलप्रमाणे सुधारीत विकास परवानगीसाठी नियम लागू करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी. 1) ज्या प्रकल्पांना / समूह गृहबांधणी इमारतींना दि.21.11.2013 पूर्वी पूर्णत्वाचा दाखला मिळालेला आहे. अशा प्रकरणी सुधारीत नियमावली लागू होणार नाही. 2) ज्या स्वतंत्र इमारतींना / समूह गृहबांधणी योजनांना सक्षम अधिकाऱ्यांकडून मंजूरी मिळालेली आहे व अशा परवानगी नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास सुरु झालेला असेल आणि असे प्रस्ताव सुधारीत करुन दाखल केल्यास अशा प्रस्तावांसाठी नियम क्र.6.7 मध्ये नमूद केल्यानुसार बांधकामांचे टप्पे पूर्ण झाल्याची खात्री करुन तद्नंतरच सुधारित विकास

Scanned by CamScanner

			नियंत्रण नियमावलीनुसार समास अंतरे विचारात न घेता पूर्वमंजूर परवानगी प्रमाणे समास अंतरे विचारात घेऊन आणि सुधारित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीतील इतर सर्व तरतुदींच्या पूर्ततेच्या अधीन राहून परवानगी अनुज्ञेय होईल.) 3) दि.21.11.2013 नंतर प्राप्त झालेल्या संपूर्ण नवीन प्रस्तावांना सुधारित विकास नियंत्रण नियमावलीचे नियम लावावेत.
6.2.11	6.2.11	**Security Deposit Fee:-** For ensuring the faithful compliance of regulations and the directions given in the sanctioned plan and other terms and conditions, a security fee shall be charged at rates as specified by the Chief Officer. The same shall be returned to the owner after the issue of the full occupancy certificate for the building by the Chief Officer.	1) नगरपरिषदेच्या बाबतीत मुख्याधिकारी, नगरपरिषद यांनी विभागीय सहसंचालक, नगर रचना यांचे सल्ल्याने Security deposit fee ठरवून कार्यवाही करावी. 2) प्रादेशिक योजनेच्या संदर्भात संयुक्त PLA Account काढण्याबाबत शासनास संदर्भ करण्यात येत आहे. शासनाकडून मार्गदर्शन प्राप्त होईपर्यत अर्जदार यांच्याकडून बंधपत्र घेण्यात यावे.
6.2.14	6.2.14	**Premium Charges**: Premium charges as may be required to be recovered under these regulations shall be paid to the Authority before issue of development permission / commencement certificate. The amount of premium collected shall be kept in a separate account and it shall be utilised for development of civic amenities and infrastructure.	शासनाने महाराष्ट्रातील मंजूर विकास योजना / प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.21.11.2013 रोजी अधिसूचना क्र.टिपीएस-1812/157/प्र.क्र.71/12/पुनर्बांधणी क्र.34/12/नवि-13 अन्वये मंजूर केली असून ती दि.21.11.2013 पासून अंमलात आलेली आहे. सदर मंजूर करण्यात आलेल्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियम क्र.23.2.1, नियम क्र.23.2.2 व नियम क्र.23.3 मध्ये नमूद केल्यानुसार अतिरीक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रिमियम आकारुन देण्याचे नमूद केले आहे. सदर नियमांतर्गत नमूद केल्यानुसार प्रिमियम दर संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी पत्र क्र.विनिनि/टीपीव्ही-7/331, दि.13.2.2014 अन्वये निश्चित करुन दिलेले आहे. सदर दराप्रमाणे येणाऱ्या प्रिमियमची रक्कम जमा करण्याबाबत खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.

Scanned by CamScanner

			अ.क्र. / क्षेत्र / प्रिमियमची रक्कम जमा करण्याचे कार्यालय 1. पुणे व पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका हद्दीपासून 10 कि.मी. क्षेत्रासाठी — सध्याच्या प्रचलित प्रध्दतीप्रमाणे जिल्हास्तरीय नगर रचना शाखा कार्यालयाच्या स्तरावर 2. सर्व अ, ब व क वर्ग नगरपालिका, नगरपंचायत — नगरपालिकेच्या बाबतीत त्यांच्या स्तरावर, बिगर नगरपालिकांच्या/नगर पंचायातींच्या बाबतीत नगर रचना शाखा कार्यालयाच्या स्तरावर (छाननी शुल्क जमा करतात त्या लेखाशिर्षाखाली) 3. विशेष नियोजन प्राधिकरणे — सध्याच्या प्रचलित प्रध्दतीप्रमाणे 4. मंजूर प्रादेशिक योजनेमधील उर्वरित क्षेत्र (अ.क्र.1, 2 व 3 वगळून सर्व क्षेत्र) — जिल्हास्तरीय नगर रचना शाखा कार्यालयाच्या स्तरावर (छाननी शुल्क जमा करतात. त्या लेखाशिर्षाखाली)
----	6.6.5	**Board of Appeals (for areas outside Municipal Council / Nagar Panchayat):-** As mentioned in **Part XIII, Regulation No.48**	सदर नियम खालीलप्रमाणे वाचण्यात यावा. **Board of Appeals (for areas outside Municipal Council / Nagar Panchayat): As mentioned in Part XII, Regulation No.46**
6.6.2 (ii)	**6.6.2 (ii)**	(ii) In case of land subdivision or plotted layout, tentative layout shall be recommended for demarcation at first instance. After having demarcated the layout by the Land Records Department, the owner shall submit the demarcated layout for final approval to the Authority and the Authority shall examine the provision laid	सदर नियमाअंतर्गत अभिन्यास / रेखा नकाशांना प्रथम तात्पूरती मंजूरी व नंतर त्यानुसार जमिनीवर संबंधित भूमिअभिलेख खात्याकडून आखणी झाल्यानंतर त्यास अंतिम मंजूरी देण्याचे अनिवार्य करण्यात आलेले आहे.

Scanned by CamScanner

		down in Regulation No.6.8 and grant final approval if it is in accordance with the layout recommended for demarcation and confirming to the regulations. This shall also be mandatory to Group Housing Scheme.	तथापि, सदर नियम समूहगृह बांधणी योजनेस लागू करण्यास अडचणी येत असल्यामुळे खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी. समूह गृहबांधणी योजनेमध्ये ज्यावेळी प्रादेशिक योजना/विकास योजना रस्ते, आरक्षणे, सुविधा भूखंड तसेच लगतचे अभिन्यासातील co-ordinate होणारे रस्ते प्रस्तावित असतील त्यावेळी फक्त समूह गृहबांधणी योजनेकरिता सदर नियम लागू करुन Demarcated layout ला अंतिम मंजूरी दयावी. इतर बाबतीत समूह गृहबांधणी योजनेसाठी Demarcated layout घेण्याची आवश्यकता नाही.
11.1 (b)	11.1 (b)	(b) If the site is within a distance of 9 m. from the edge of water mark of a minor water course (like nallah) and 15 m. from the edge of water mark of a major water course (like river) shown on Development Plan or village/city survey map or otherwise, provided that where a minor water course passes through a low lying land without any well-defined banks, the owner of the property may be permitted by the Authority or Collector to restrict and or to realign the same within the same land along withcross section as determined by the Authority or Collector;	सदर नियमातील 9 मी. किंवा 15 मी. अंतर हे chanelised न झालेल्या water course मधील पाणी आजुबाजूला पसरु शकेल, या उद्देशाने ठेवण्यात आले आहे. परंतु minor water course (नाला) मधील प्रवाह नियंत्रीत असल्यास या अंतराची आवश्यकता राहील किंवा कसे, याबाबत खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरण करण्यात येत आहे. 1) या नियमात नमूद minor watercourse /नाला हा 6 मी. किंवा त्यापेक्षा कमी रुंदीचा channelled by retaining walls / channelised असल्यास व त्यामधुन प्रवाह नियंत्रीत होणार असेल अशा ठिकाणी विकास नियंत्रण नियमावली नुसार नियमित सामासिक अंतरे आवश्यक राहतील. इतरबाबतीत या नियमात नमूद अंतरे आवश्यक राहतील. 2) ज्याठिकाणी major water course साठी पूररेषा (निळी रेषा) निश्चित झालेली असेल, अशी पूररेषा 15 मी. पेक्षा जास्त अंतरावर असल्यास त्या अंतरापर्यंत बांधकाम अनुज्ञेय होणार नाही.
13.4	13.4	**Rule No.13.4, Table No.5, Column No.4**	सदर नियमांतर्गतच्या टेबल क्र.5 मधील रकाना क्र.4 मध्ये As per Table No.1 असे मुद्रित झाले असून, त्याऐवजी As per Table No.13 असे वाचावे.
13.4.1	13.4.1	**Net Plot Area and computation of FSI -** For the purpose of computing FSI/Built - up area, the net area of the plot shall only be considered.	1. सदर नियमानुसार Pro-rata basis नुसार चटई क्षेत्र *90%* ची गणना, *सुविधा क्षेत्र* वगळून उरलेल्या क्षेत्रावर होत असल्यामुळे अनुज्ञेय असलेल्या

Scanned by CamScanner

		i)In case of a layout/subdivision /development such net area shall be calculated at 90 % of the gross plot area, after deducting from the gross area of plot, the area covered by amenity space under regulation no 13..3.11 and Development Plan proposals, if any. ii)In case of group housing scheme on land having original holding more than 0.40 Hect, net plot area shall be 90 %.excluding area covered by amenity space under regulation no 13..3.11 and Regional Plan proposals, if any. iii)In case of plotted layout, such FSI of 0.90 of gross area shall be distributed on all plots on pro-rata basis. iv)In case of plots from the approved layouts , the same plot shall be treated as net plot area and shall be eligible for full permissible FSI under these Regulation. iv)In case of amalgamated plots, the net plot area is equal to gross plot area after amalgamation for computation of FSI provided original land hodling of each plot does not exceed 0.40 Hect.	0.9 चटई क्षेत्र निर्देशांकाची Pro-rata basis नुसार Ploted layout मध्ये कशाप्रकारे विभागणी होईल, याचे उदाहरण सोबत जोडलेल्या तक्ता-ब मध्ये दिलेले आहे. या उदाहरणामध्ये जागेचे क्षेत्र 30000 चौ.मी. गृहित धरण्यात आले असून त्यात विकास योजनेचे प्रस्ताव आहेत, असे गृहीत धरुन विविध बाबींची परिगणना करण्यात आलेली आहे. अभिन्यास मंजुरीची शिफारस करतांना यामध्ये दर्शविण्यात आलेला भूखंड क्षेत्र व अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्राचा तक्ता, हा प्रत्येक अभिन्यासावर नमूद असणे क्रमप्राप्त आहे. 2. सदर जागा जर समूह गृहबांधणी इमारतीसाठी प्रस्तावित असेल व ती 15 मीटर रस्त्यावर स्थित असेल, तर त्याअनुषंगाने होणा-या परिगणनेचे सुध्दा उदाहरण सदर तक्त्यात दिलेले आहे. 3. सदर नियमानुसार Pro-rata basis वरती चटई क्षेत्र *90%* ची गणना, सुविधा क्षेत्र वगळून उरलेल्या क्षेत्रावर होत असल्यामुळे सुविधा क्षेत्रात अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक 1.00 राहील. *त्यावर Pro-rata basis वर चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होणार नाही.* 4. ज्या ठिकाणी जागेतून जाणारा प्रस्तावित विकास योजना रस्ता अंतर्भूत करुन अभिन्यास सादर केला जाईल व त्याचा 90% चटई क्षेत्र निर्देशांक परिगणित करुन अभिन्यासात घेतला जाईल. अशा परिस्थितीत सदर विकास योजना रस्ता हा नियोजन प्राधिकरणास ***विना-मोबदला*** हस्तांतरित होईल. सदर रस्त्याचा इतर कोणत्याही स्वरुपात मोबदला अनुज्ञेय होणार नाही. त्याबाबतची आवश्यक ती कार्यवाही मुख्याधिकारी यांनी करणे अनिवार्य राहील.
15.4.1(सी)-	15.4.1(सी)-	**Balconies :-** Balcony or balconies of a minimum width of 1.00 m. may be permitted free of F.S.I. at any floor, not more than 15% of the built up area of the same floor and such balcony projection shall be subject to the following conditions.	1) सदर नियमाअंतर्गत बाल्कनीची किमान रुंदी 1 मी. नमूद केली असून कमाल रुंदी नमूद केलेली नाही. ती कमाल रुंदी **2.00 मी.** ठेवावी. 2) गावठाण क्षेत्रामध्ये बाल्कनी अनुज्ञेय करण्यासाठी खालीलप्रमाणे तरतूद

Scanned by CamScanner

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>(i) In non-congested area, no balcony shall reduce the marginal open space to less than 2 m. In congested area balcony may be permitted on upper floors projecting in front setbacks except over lanes having width 4.50 m. or less.</td>
<td>आहे.
(i) In non-congested area, no balcony shall reduce the marginal open space to less than 2 m. In congested area balcony may be permitted on upper floors projecting in front setbacks except over lanes having width 4.50 m. or less.
या नियमानुसार दाट वस्तीच्या क्षेत्रामध्ये side व rear margins मध्ये बाल्कनी अनुज्ञेय करण्याबाबत खालीलप्रमाणे स्पष्टता करण्यात येत आहे.
Moreover, in congested area, balcony may be permitted on upper floors in side and rear marginal spaces, provided that 1.00 m. clear marginal distance is maintained from plot boundary to the external face of the balcony.</td>
</tr>
<tr>
<td>15.1.3</td>
<td>15.1.3</td>
<td>(a) Side or rear open space in relation to the height of the building for light and ventilations:
i) The open space on all sides shall be as per Table No.13 for building height upto 14 m. For building height above 14 m. and upto height of 24 m., the open space on all sides except the front side of a building shall be minimum (H/2) – 4 subject to a minimum of 3.0 m. for residential building and 4.5 m. for commercial building.</td>
<td>सोबतच्या नियमातील अ.क्र. a(i) मध्ये 14 m. ऐवजी 15 m. असे वाचावे</td>
</tr>
<tr>
<td>15.1.3</td>
<td>15.1.3 (b)</td>
<td>(b) Front margin – Front margin shall be as per Regulation No.23.2.1 or as given below whichever is more.
<table>
<tr><th>S.No.</th><th>Height</th><th>Front Margin</th></tr>
<tr><td>i</td><td>Height above 14 m. &upto 24 m</td><td>6.00 m.</td></tr>
<tr><td>ii</td><td>Height above 24 m. &upto 37.5 m.</td><td>9.00 m.</td></tr>
<tr><td>iii</td><td>Height above 37.5 m</td><td>12.00 m.</td></tr>
</table>
</td>
<td>सोबतच्या तक्त्यातील अ.क्र. (i) मध्ये 14 m. ऐवजी 15 m. असे वाचावे</td>
</tr>
<tr>
<td>15.2.1</td>
<td>15.2.1</td>
<td>(a)Interior chowk : Wherever habitable rooms or kitchen derives ventilation from inner chowk or interior open space, the size of such interior open space shall not be less than 3 m. x 3 m. upto height of 14 m. and for height more than 14 m., the interior open space shall not be less than H/5 m. x H/5 m. where H = height of highest wall of the chowk.
(b)Exterior chowk :The minimum width of the exterior chowk for the purpose of light and ventilation, shall not be less than 2.4 m. and depth shall not exceed 1.5 times the width for buildings</td>
<td>सोबतच्या नियमामध्ये ज्या-ज्या ठीकाणी इमारत उंची 14 मी. आहे. त्या ऐवजी 15 मी. अशी वाचावी.</td>
</tr>
</table>

Scanned by CamScanner

		upto 15 m. height and for height more than 14 m., the exterior open space shall not be less than H/6 m. x H/6 m. where H = height of highest wall of the chowk. If the width of the exterior chowk is less than 2.4 m it shall be treated as a notch.	
15.1.3(a)	15.1.3(a)	**Open Spaces Requirements:** **(a) Side or rear open space in relation to the height of the building for light and ventilations:** i)The open space on all sides shall be as per Table No.13 for building height upto 14 m. For building height above 14 m. and upto height of 24 m., the open space on all sides except the front side of a building shall be minimum (H/2) – 4 subject to a minimum of 3.0 m. for residential building and 4.5 m. for commercial building. ii) For buildings above 24 m height, the open space on all sides except the front side of a building shall be minimum H/3. Provided that if the length or depth of a building exceeds 40 m., add 10 percent of length or depth of building minus 4.0 m. to the above margin.	समूह गृहबांधणीमध्ये दोन इमारतींमधील किती अंतर प्रस्तावित करणे आवश्यक राहील याची स्पष्टता नियमावलीत नाही. सदर स्पष्टता खालीलप्रमाणे करण्यात येत आहे. नियम क्र.15.1.3(a) मध्ये शेवटी खालीलप्रमाणे **नवीन** ***provision*** समाविष्ट करण्यात येत आहे: ***Distance between two buildings*** *Provided further that the distance between two buildings shall be the side open space required for the higher building between too adjoining building.*
15.4.1 (f) & **19.4.6 (2)**	15.4.1 (f) & **19.4.6 (2)**	15.4.1 (f) - "Ramp" in basement shall be allowed subject to 6.00 m. clear marginal distance for movement of fire fighting vehicle. **19.4.6 (2) - Ramps for basement or storeyed parking** - For parking spaces in a basement and upper floors, at least two ramps of minimum 3 m. width and slope of not steeper than 1:8, shall be provided preferably to the opposite ends. In case of bona-fide hardship, the Collector/Chief Officer may allow only one ramp, if proposed to be provided due to space restriction, it shall not less than 6.0 m. in width. Such ramps may be permitted in the side and rear marginal open spaces after leaving sufficient space as mentioned in Regulation No.15.4 for movement of fire-fighting vehicles. Provided that when a building abutting 3 or more roads, then	नियम क्र.15.4.1(f) व नियम क्र.19.4.6(2) मधील तरतुदी विचारात घेता, या नियमात अधिक स्पष्टता येण्याचे दृष्टीने खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरण करण्यात येत आहे. In case of special buildings mentioned in Regulation No.6.2.6.1, the aforesaid ***"Ramp"*** in basement shall be allowed subject to 6.00 m. clear marginal distance for movement of fire fighting vehicle. In other types of building, it may be allowed in normal side or rear marginal distance.

Scanned by CamScanner

		ramps shall be allowed in front marginal open spaces facing the smaller road or less important road from traffic point of view."	
15.4.2 (a)	15.4.2 (a)	**Exclusion of structures / projections for FSI calculation-** (a)Structures / Projections mentioned in Regulation 15.4.1 (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h) and mentioned in Regulation No.17.6.	नियम क्र.15.4.1 e (ii) हे चटई क्षेत्र निर्देशांकातून मुक्त नसल्याने यातील e) ऐवजी (e) (i) (ii) (iv) असे वाचावे.
15.4.1(b)	15.4.1(b)	**The following projections shall be permissible in marginal open spaces.** **(b) A canopy——**	या नियममध्ये मोठा भूखंड असल्यास एकापेक्षा जास्त canopy अनुज्ञेय होतील काय याबाबत स्पष्टता नाही. कार्यालये, हॉटेल अशा प्रकारच्या इमारतींना जास्त canopy ची आवश्यकता असते. त्यामुळे आवश्यकतेनुसा एकापेक्षा जास्त canopy अनुज्ञेय करता येतील.
15.5	15.5	**Height of Building –** (a) The maximum height of building shall not exceed 1.5 times total of the width of road abutting plus front open space subject to other restrictions, if any. Provided that the building of greater height may be allowed with prior approval of the Director of the Fire Services Government of Maharashtra.	1) सदर नियमाअंतर्गत इमारतींची उंची 1.5 x (रस्ता रुंदी + रस्त्या समोरील समास अंतर) या सुत्रानुसार अनुज्ञेय होईल. यापेक्षा जास्त उंची Director of the Fire Services Government of Maharashtra यांनी दिलेल्या नाहरकत प्रमाणपत्रानुसार व त्यांनी नमूद केलेल्या अटी / शर्तीं नुसार या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नियमांना अधीन राहून अनुज्ञेय होईल.
15.6	15.6	**(i) Height Exemptions -** The appurtenant structures such as roof tanks and their supports, ventilation, air-conditioning, lift rooms and similar service equipment, stair cover, chimneys and parapet walls, and architectural features not exceeding 1 m. in height shall not be included in computation of height of building.	**17.13- Parapet:** Parapet walls and handrails provided on the edges of roof terraces, balcony etc. shall not be less than 1.05 m. and not more than 1.20 m. in height. उपरोक्त नियम क्र.17.13 मधील तरतुदीचा विचार करता यातील 1 मी. ऐवजी 1.2 मी. असे वाचावे.
16.1	16.1	***16.1 - Parking Spaces Table No.7 & 8 –*** या तक्त्यामधील अनु.क्र.5 (iii) मध्ये कॉलेज साठी खालीलप्रमाणे तरतूद आहे. '100 sq.m. built up area or fraction thereof the administration area and public service area'.	***16.1 - Parking Spaces Table No.7 & 8 -*** सदर तरतुदीमध्ये administration area and public service area मध्ये बांधकामाचे class room सहित संपूर्ण क्षेत्र परिगणित करावे.

Scanned by CamScanner

<table>
<tr>
<td>17.11.</td>
<td>17.11.</td>
<td>Basement:
17.11.1 Basement shall be constructed within the prescribed setbacks and prescribed building line in one or two level and may be put to only following uses:
(a) Following user shall be permissible free of FSI.
(i) Air conditioning equipment and other machine used for services and utilities of the building;
(ii) Parking spaces and
(iii) Strong room, bank cellars etc.</td>
<td>शासनाने मंजूर केलेल्या दि.21.11.2013 रोजी मंजूर केलेल्या प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. 17.11 मधील सर्व तरतूदी लागू राहतील. सदर नियमावलीतील नियम क्र.15.4.2 मध्ये बेसमेंटमधील स्टोअर रुमचा वापर चटई क्षेत्र निर्देशांक मुक्त केलेला आहे. त्यामुळे बेसमेंटच्या वापरामध्ये Store room हा वापर अनुज्ञेय राहील.</td>
</tr>
<tr>
<td>17.12.4</td>
<td>17.12.4</td>
<td>Ventilation Shaft:-
<table>
<tr><th>Height of building in m</th><th>Size of ventilation shaft Side in m</th><th>Minimum width of shaft in m</th></tr>
<tr><td>Up to 10</td><td>1.2</td><td>0.90</td></tr>
<tr><td>Up to 12</td><td>3.0</td><td>1.50</td></tr>
<tr><td>Up to 18</td><td>4.5</td><td>1.80</td></tr>
<tr><td>Up to 24</td><td>5.4</td><td>1.80</td></tr>
<tr><td>Up to 30</td><td>8.0</td><td>2.40</td></tr>
<tr><td>Above 30</td><td>9.0</td><td>--</td></tr>
</table></td>
<td>Ventilation Shaft या नियमामधील टेबल क्र.9 मध्ये इमारत उंची 30 मी. वर असल्यास Minimum width of shaft = 3m असे वाचावे.</td>
</tr>
<tr>
<td>22.2.2</td>
<td>22.2.2</td>
<td>Other uses permissible -
A building or premises may be used only for the purpose indicated at 22.2.2.1 subject to the following conditions
(a) 50 % commercial use may be permitted irrespective of floor restriction. Such additional user shall in no case consume FSI of more than 0.5 in both congested and non-congested areas except in buildings on independent plots.</td>
<td>सदर नियमानुसार R-2 Zone मध्ये 22.2.2.1 मधील वापर हे मिश्र स्वरुपात असतील तर या नियमातील <u>तक्ता क्र.अ</u> नुसार अनुज्ञेय होतील. जर सदर वापर स्वतंत्र असतील तर <u>संपूर्ण</u> चटई क्षेत्र निर्देशांकासहीत स्वतंत्र भूखंडक / इमारतीत अनुज्ञेय होतील तसेच,
1) स्वतंत्र भूखंडावरील इमारत असल्यास 100 % वाणिज्य वापर अनुज्ञेय होईल.
2) मिश्र स्वरुपाचा वापर असल्यास कमाल 50 % वाणिज्य वापर कोणत्याही मजल्यावर अनुज्ञेय होईल.</td>
</tr>
<tr>
<td>---</td>
<td>22.4.2.1(v)</td>
<td>Allowing Residential/Commercial user in Industrial Zone (conversion of Industrial Zone to Residential Zone)
(b)(iv) The land under public utility/amenity shall be handed over to the authority with proper access and basic land development</td>
<td>सदर नियमामध्ये सुविधा क्षेत्र संबंधित प्राधिकरणाच्या ताब्यात दिल्यानंतर त्या क्षेत्राचा चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूर करण्याबाबत</td>
</tr>
</table>

Scanned by CamScanner

		and shall always be open for general public without any restriction. This area will be in addition to the recreational space as required to be provided under these regulations.	खालीलप्रमाणे स्पष्टता करण्यात येते- **(b)(iv)** The land under public utility/amenity shall be handed over to the authority with proper access and basic land development and shall always be open for general public without any restriction. This area will be in addition to the recreational space as required to be provided under these regulations. ***FSI of the same shall be available for utilisation on the remaining land on pro-rata basis.***
23.2.1	**23.2.1**	**Residential Buildings:** (a) The provisions as given in Table 13 shall apply for the residential buildings, residential with shop line on ground floor permissible in non-congested areas and ancillary residential buildings permissible in industrial areas. **(Table No.13 Sr.No.6 / Column No.10)**	i) *सदरहू टेबल क्र.*13 *मधील अ.क्र.*6 *या ठिकाणी* 9 *मी. रस्त्यावर तळ* + 2 *मजल्याचे बांधकाम या टेबल मध्ये नमूद समास अंतरानुसार* अनुज्ञेय *होईल.* ii) यापेक्षा जास्त मजल्यांची इमारत परंतु जास्तीतजास्त 15 मी. उंचीपर्यंत अनुज्ञेय चटई क्षेत्राच्या मर्यादेत **H/2-4** याप्रमाणे बाजूचे व मागील समास अंतरे प्रस्तावित असल्यास, अनुज्ञेय होईल.
23.2.1	**23.2.1**	**Residential Buildings:** (a) The provisions as given in Table 13 shall apply for the residential buildings, residential with shop line on ground floor permissible in non-congested areas and ancillary residential buildings permissible in industrial areas. **(Table No.13 Sr.No.5/ Column No.10)**	*सदरहू टेबल क्र.*13 *मधील अ.क्र.*5 *या ठिकाणी टेबलमध्ये नमूद समास अंतरानुसार* तळ+2 मजल्यांपर्यंतची इमारत अनुज्ञेय *होईल.* त्यापेक्षा जास्त उंचीची इमारत विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.15 मधील उंच इमारतींबाबतच्या तरतुदीनुसार अनुज्ञेय होईल.
23.2.1 (a)	23.2.1 (a)	टेबल 13 खालील नोट क्र.1 **Note :** Where the height of the building exceeds ***14 m.*** then side and rear marginal spaces shall be left as per Regulation No. ***15.1.3*** subject to minimum of 3 m.	सोबतच्या नियमामध्ये इमारत उंची 14 मी. आहे. त्या ऐवजी 15 मी. अशी वाचावी.
23.2.1 (a)	23.2.1 (a)	23.2.1 (a) - टेबल 13 मध्ये अनु.क्र.5,6	नियम क्र. 23.2.1 (a) - यातील टेबल 13 मध्ये अनु.क्र.5,6 मध्ये ज्या साईड ओपन स्पेस नमूद करण्यात आलेल्या आहेत, त्या साईड ओपन स्पेस हया ज्या भूखंडावरती semi-detached बांधकाम नियम क्र.13.4 नुसार अनुज्ञेय होईल, त्या भूखंडासाठी एका बाजूने लागू राहतील.
23.2.1 (a) / Table No.13	23.2.1 (a) / Table No.13	**Note No.8 below Table No.13** **Note 8 :** Rate of payment of premium ------ time to time.	समूह गृहबांधणी मध्ये अंतर्गत इमारतींना अंतर्गत रस्त्यापासून किती समास अंतर सोडणे आवश्यक राहील, याची स्पष्टता नियमावलीत नाही. सदर

Scanned by CamScanner

			स्पष्टता खालीलप्रमाणे करण्यात येत आहे. ***<u>टेबल क्र.13 असलेल्या विद्यमान नोट क्र.8 नंतर खालीलप्रमाणे नवीन नोट समाविष्ट करण्यात येत आहे.</u>*** ***<u>Note 9: Set back from internal road</u>*** In case of group housing scheme where building abutting on internal road, the minimum ***3.00 mt.*** set back from internal road or ***distance between two buildings*** whichever is more shall be provided. For ***D.P./R.P.*** road passing through Group Housing Scheme, the setback as prescribed in the regulations, shall be provided.
23.2.2	23.2.2	**Other buildings / Table No.14** 1) टेबल क्र.14, अनु.क्र.2(ii) मधील रकाना क्र.3 2) टेबल क्र.14, अनु.क्र.5 मधील रकाना क्र.4	1) टेबल क्र.14, अनु.क्र.2 (ii) मधील रकाना क्र.3 मध्ये 9 mt. & not more than 18 mt. ऐवजी नियम क्र.22.1.1 (vii) मधील तरतुदींचा विचार करता 9 mt. & not more than 24 mt. असे वाचण्यात यावे.
			2) टेबल क्र.14, अनु.क्र.5 मधील रकाना क्र.4 मध्ये minimum open space किती सोडावयाची हे नमूद नाही. यासाठी किमान 6.0 mt. open space लागू राहतील.
23.2.1	**23.2.1**	**Residential Buildings:** (a)The provisions as given in Table 13 shall apply for the residential buildings, residential with shop line on ground floor permissible in non-congested areas and ancillary residential buildings permissible in industrial areas.	विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावलीतील नियम क्र. 23.2.1 मधील टेबल क्र.13 मध्ये नमूद समास अंतरे प्रस्तावित करण्याबाबत खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरण करण्यात येते. स्पष्टीकरण - टेबल क्र.13 मधील स्तंभ क्र.2 मध्ये नमूद रस्त्याचे वर्गीकरण/ रस्त्याची रुंदीनुसार इतर सर्व स्तंभ वाचण्यात यावेत.

(क.स.ओकोडे) 01/11/2018.

संचालक, नगर रचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे