

जा.क्र.वि.नि.नि./सावंतवाडी/मार्गदर्शन/नासंघ/टिपीव्ही-७/ २४४

दिनांक:- ४/०५/२०१६

प्रति,

सहसंचालक, नगर रचना,  
कोकण विभाग.

**विषय :-** अ, ब आणि क वर्ग नगरपरिषदांचे सुधारित व प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र.४६ अन्वये स्पष्टीकरण.

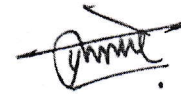
**संदर्भ :-** १) शासन अधिसूचना क्रमांक टिपीएस १८१२/१५७/प्र.क्र.७१/१२/पुनर्बांधणी क्र.३४/१२/प्रा.यो.नवि-१३ दि.२१/११/२०१३ द्वारे प्रसिध्द प्रचलित नियमावली  
२) आपले पत्र क्रं. विनिनि/मार्गदर्शन/सिंधुदुर्ग/सहसंकोवि/७८०दि.१६/०४/२०१५

सावंतवाडी नगरपरिषद यांनी उपस्थित केलेल्या मुद्द्यांच्या अनुषंगाने आपण संदर्भ क्र.२ येथील पत्रान्वये अपेक्षिल्यानुसार उक्त अधिनियमातील विनियम क्र.४६ अन्वये प्राप्त अधिकारांत खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरण करण्यात येत आहे.

अ.क्र	मुद्दा	विनियम क्र.४६ अन्वये स्पष्टीकरण
१	विनियम क्र.१३.४.१ (Net Plot Area and Computation of F.S.I.) या नियमाला अनुसरून पृष्ठ क्र. १४७ वर Proforma-१ देण्यात आलेला आहे व त्यामध्ये अनुक्रमांक ए-५ मध्ये नेट प्लॉट एरिया ९० टक्के दर्शविण्यात आलेला आहे. जर ओरीजनल प्लॉट होल्डींग (Original Land Holding) ०.४ हेक्टरपेक्षा कमी असल्यास नेट प्लॉट एरिया ९० टक्के गृहीत धरणे आवश्यक आहे काय, तसेच दाट वस्तीमध्ये भूखंड (Original Land Holding) ०.४ हेक्टरपेक्षा कमी असल्यास नेट प्लॉट एरिया ९० टक्के गृहीत धरणे आवश्यक आहे काय? कृपया मार्गदर्शन व्हावे.	विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.१३.३.१, १३.४.१ व पृष्ठ क्र.१६१ वरील proforma I चा एकत्रितरीत्या विचार केल्यास दि.११/०१/१९६७ रोजीचे original land holding हे. ०.४ हे.पेक्षा कमी असल्यास Net Plot हा Gross Plot एवढा विचारात घ्यावा व त्यानंतरचे विभाजन असल्यास Net Plot area हा Gross Plot area च्या ०.९ इतका असावा, ही नियमातील तरतूद स्वयंस्पष्ट आहे.
२	नियोजित बांधकामाखालील भूखंडालगत असलेल्या अस्तित्वातील सार्वजनिक रस्त्याला विकास आराखड्यात रुंदीकरण नियोजित नसतांना जर नियोजनाच्या दृष्टीने रुंदीकरण दर्शवून सदर रुंदीकरणाने बाधीत जागा रस्ता रुंदीकरणासाठी संबंधीताने मोफत नगरपरिषदेला हस्तांतरण केल्यास त्याबद्दल रस्ता रुंदीकरणाने बाधीत जागेचा चटई क्षेत्र संबंधीतांना देता येईल काय? कृपया मार्गदर्शन व्हावे.	विनियम क्र.२४.१ मधील चटई क्षेत्र अनुज्ञेयतेची तरतूद स्वयंस्पष्ट असून याबाबत मार्गदर्शन मागण्याचे प्रयोजन समजून येत नाही.
३	नियम क्र. १२.३.१ नुसार सोडावयाच्या पाथ-वे पासून इमारतीपर्यंत सामासिक अंतर सोडणे आवश्यक आहे काय? तसेच पाथ-वेची लांबी बिल्डिंगच्या Exitway पासून गृहीत धरणेबाबत उल्लेख आहे. Exitway जिना गृहीत धरणे आवश्यक आहे काय? स्टिल्टची तरतूद असल्यास Exitway जिना गृहीत धरणे आवश्यक आहे काय?	इमारतीच्या समोर, बाजूस व मागील बाजूस सोडावयाच्या आवश्यक सामासिक अंतराची तरतूद विनियम क्र. २३ मध्ये अंतर्भूत आहे. तसेच विनियम क्र. १२.३.१ मधील तरतूद देखील स्वयंस्पष्ट आहे. सदर विनियमानुसार Pathway प्रस्तावित असल्यास त्यापासून वेगळ्याने सामासिक अंतर ठेवण्याची आवश्यकता नाही. तसेच सदर Pathway हा इमारतीच्या आतील भागामध्ये प्रस्तावित करणे अपेक्षित नसल्यामुळे इमारतीच्या बाहेरील बाजूस ज्या ठिकाणाहून इमारतीमध्ये प्रवेश प्रस्तावित आहे त्या ठिकाणापर्यंतच प्रस्तावित करता येईल, हे स्पष्ट आहे.

४	<p>मिश्र स्वरूपाचा वापर असल्यास कमाल ५० टक्के वाणिज्य वापर कोणत्याही मजल्यावर अनुज्ञेय होईल अशी तरतूद आहे. परंतु नियम क्र. २३.२.१ (ए) नुसार The provisions as given in Table No. १३ shall apply for the residential building, residential with shopline on ground floor अशी तरतूद आहे. या दोन्ही तरतूदींमध्ये तफावत दिसते. मिश्र वापरामध्ये वाणिज्य वापर तळमजल्या व्यतिरिक्त इतर मजल्यावर प्रस्तावित केल्यास टेबल क्र. १३ लागू होणार का? कृपया मार्गदर्शन व्हावे.</p>	<p>सदरची तरतूद ही रहिवास विभागातील इमारतींना लागू असल्याचा स्पष्ट उल्लेख टेबल क्र. १३ मध्ये आहे. त्यामुळे या विषयी वस्तुतः स्पष्टीकरणाची देखील आवश्यकता नाही. विनियम क्रमांक २२.२.३ मधील वापरांसाठी टेबल क्र.१४ मधील तरतूदी लागू राहतील, हे स्पष्ट आहे.</p>
५	<p>दाटवस्तीमध्ये ४.५ मी. पेक्षा कमी रुंदीच्या रस्त्यासाठी रस्त्याच्या मध्यापासून २.२५ मी. सेट बॅक सोडण्याची तरतूद आहे. या सेटबॅकने बाधित जागा नगरपरिषदेकडे रस्ता रुंदीसाठी मोफत हस्तांतरित केल्यास या जागेच्या बदल्यात बाधित जागेएवढे चटई क्षेत्र नियम क्र. २४.१ मध्ये नमूद केल्यानुसार अनुज्ञेय आहे काय?</p>	<p>नियमावलीमध्ये setback line मुळे बाधित जागेचा चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय नाही, अशी तरतूद दिसून येत नाही. त्यामुळे याप्रकारे हस्तांतरित केलेल्या जागेचे चटई क्षेत्र अर्थातच अनुज्ञेय राहिल.</p>
६	<p>नियम क्र. १९.३.४ मध्ये नमूद केल्यानुसार जिऱ्याबाबत खालीलप्रमाणे तरतूद आहे. At least one of them shall be on the external wall of building and shall open directly to the exterior, interior open space or to any open place of safety. नियम क्र. २.३९ नुसार External Wall ची व्याख्या दिलेली आहे. त्यानुसार External Wall means an outer wall of building, not being a partly wall even though adjoining to a wall of an other building and also means a wall abutting on an interior open space of any building त्यामुळे नियम क्र. १५.२.१ (ए) नुसार अंतर्गत चौक किंवा अंतर्गत खुली जागा नियोजित करून जिऱ्याची एक बाजू अशा अंतर्गत खुल्या जागेत प्रस्तावित करून जिऱ्या अनुज्ञेय करता येईल का?</p>	<p>इमारत स्टिल्ट वर असल्यास संबंधित अग्निशामन विभागाच्या ना हरकत/ परवानगीने नगरपरिषदेने सदर बाब आपले स्तरावर अनुज्ञेयतेचा निर्णय घ्यावला नियमातील तरतूद स्वयंस्पष्ट आहे.</p>

(मा.संचालकांचे मान्यतेने)



( प्रतिभा भदाणे )

संचालक, नगर रचना,  
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकरीता

प्रत - १) मा.प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग (नवि-१३), मंत्रालय, मुंबई यांना माहितीसाठी सादर.

२) सहसंचालक, नगर रचना, पुणे / नागपूर / नाशिक / औरंगाबाद / अमरावती

३) उपसंचालक, नगर रचना, मुख्य कार्यालय / नागरी संशोधन घटक, पुणे.

४) कार्यासन अधिकारी, टिपीव्ही - १ / २ / ३ / ४ / ५ / ६