महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण संचालनालय

मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR)

सातत्याने विचारले जाणारे प्रश्न

(Frequently Asked Questions - FAQs)

उद्धव बाळासाहेब ठाकरे
मुख्य मंत्री
महाराष्ट्र

सत्यमेव जयते

मंत्रालय
मुंबई ४०० ०३२

शुभेच्छा

राज्यात बांधकाम परवानगी प्रक्रियेमध्ये सुलभता व पारदर्शकता यावी यासाठी नगर विकास विभागाने, राज्यातील काही क्षेत्रे वगळता, उर्वरित सर्व नागरी व ग्रामीण क्षेत्रासाठी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) अंमलात आणली आहे. यातून राज्याच्या नियोजनबध्द व आर्थिक विकासास चालना मिळणे अपेक्षित आहे.

या नियमावलीतील विविध तरतुदींबाबत विकास परवानगीशी संबंधित राज्यातील अधिकाऱ्यांना, वास्तुविशारदांना तसेच सर्वसामान्य नागरिकांना सातत्याने पडू शकणारे प्रश्न यांचा विचार करून नगर रचना विभागाने "सातत्याने विचारले जाणारे प्रश्न (FAQs)" या विषयावर पुस्तिका तयार केली आहे, ही समाधानाची बाब आहे.

या पुस्तिकेमुळे बांधकाम क्षेत्राशी निगडीत विविध घटकांना आपल्या शंकांचे निरसन करून घेता येणार आहे. यामुळे नियमावलीचीही प्रभावी अंमलबजावणी होणार आहे. बांधकाम क्षेत्रातील व्यवसाय सुलभताही वाढीस लागेल असा विश्वास आहे.

नगर रचना विभागाच्या या UDCPR- FAQs पुस्तिका प्रकाशनास मन:पूर्वक शुभेच्छा!

आपला नम्र,

(उद्धव बाळासाहेब ठाकरे)

दूरध्वनी : ०२२-२२०२ ५१५१/२२०२ ५२२२, फॅक्स : ०२२-२२०२ ९२१४
ई-मेल : cm@maharashtra.gov.in, वेब साईट : www.maharashtra.gov.in

सत्यमेव जयते

उप मुख्यमंत्री

महाराष्ट्र राज्य

दि. २३ ऑगस्ट २०२१.

शुभेच्छा

नगर रचना विभागाने 'सातत्याने विचारले जाणारे प्रश्न' (एफएक्युएस) ही साध्या, सोप्या भाषेतील पुस्तिका तयार केल्याचे समजून आनंद झाला.

राज्यातील नागरिक, अधिकारी, वास्तुविशारद यांना विकास परवानगीशी संबंधित नियमावलीतील विविध तरतुदींची माहिती घेण्यासाठी 'सातत्याने विचारले जाणारे प्रश्न' (एफएक्युएस) ही पुस्तिका उपयुक्त ठरणार आहे. या पुस्तिकेमुळे कामकाजात सुलभता येईल, ही पुस्तिका सर्वांसाठी मार्गदर्शक ठरेल, असा विश्वास आहे.

राज्यातील काही क्षेत्रे वगळता, उर्वरित सर्व नागरी व ग्रामीण क्षेत्रासाठी एकत्रित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (युडीसीपीआर) नगर विकास विभागाने मंजूर करून ती अंमलात आणली आहे. यामुळे राज्यात बांधकाम परवानगी प्रक्रियेत पारदर्शकता व व्यवसाय सुलभता आली आहे. राज्याच्या नियोजनबध्द विकासास याद्वारे अधिक चालना मिळणार आहे. नगर रचना विभागाच्या उपक्रमास मन:पूर्वक शुभेच्छा!

(अजित पवार)

एकनाथ शिंदे

सत्यमेव जयते

मंत्री
नगरविकास,
सार्वजनिक बांधकाम (सा. उ.)
महाराष्ट्र राज्य
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
www.maharashtra.gov.in

२४.०८.२०२१

शुभेच्छा

नागरी नियोजनामध्ये महाराष्ट्र हे नेहमीच अग्रेसर राज्य ठरले आहे. शहरी व ग्रामीण क्षेत्राच्या सुनियोजित व नियंत्रित विकासाच्या दृष्टीने नवनिर्मित नगरपरिषदा व नगरपंचायती वगळता राज्यातील सर्व शहरांच्या विकासयोजना व सर्व जिल्ह्यांच्या प्रादेशिक योजना यापूर्वीच तयार करण्यात आलेल्या आहेत. नव्याने करण्यात येणाऱ्या सर्व विकासयोजना भौगोलिक माहिती प्रणाली (GIS base) तंत्रज्ञानावर करण्याची कार्यवाही विभागामार्फत सुरू आहे.

राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका व काही क्षेत्रे वगळता उर्वरित सर्व शहरांसाठी व प्रादेशिक योजना क्षेत्रांकरिता राज्य शासनाने नुकतीच सर्वसमावेशक एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) लागू केलेली आहे. व्यवसाय सुलभतेच्या (EoDB) धोरणाचा भाग म्हणून तयार केलेल्या UDCPR मध्ये व्यवसाय सुलभतेबरोबरच अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रामध्ये वाढ करण्यात आल्याने त्याद्वारे सर्वसामान्य नागरिकांना परवडणाऱ्या किमतीत घरे उपलब्ध होण्याचा मार्ग प्रशस्त करण्यात आलेला आहे. मुंबई वगळता राज्यभर सर्वत्र समान आणि सुटसुटीत नियमावलीमुळे बांधकाम उद्योगाला चालना मिळेल, कृषी पर्यटनाला चालना मिळेल, रोजगार निर्मितीला वेग येईल आणि हाउसिंग स्टॉक वाढून घरांच्या किमती आटोक्यात आल्यामुळे सर्वसामान्यांना मोठ्या प्रमाणावर याचा लाभ मिळेल,असा मला विश्वास आहे.

या नियमावलीतील विविध तरतुदींचे बांधकाम व्यवसाय संबंधित घटक, तसेच सर्वसामान्य नागरिकांना सोप्या भाषेत आकलन होण्यासाठी नगररचना विभागाने "सातत्याने विचारले जाणारे प्रश्न (FAQs)" याबाबतची पुस्तिका तयार केलेली आहे. सदरची पुस्तिका संबंधित घटकांना मार्गदर्शन होण्यासाठी महत्त्वाची भूमिका बजावेल, असा विश्वास वाटतो.

नगररचना विभागाच्या या उपक्रमास मन:पूर्वक शुभेच्छा!

(एकनाथ शिंदे)
मंत्री, नगरविकास विभाग

कार्यालय : दालन क्र. ३०२ ते ३०९ (विस्तार इमारत), मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
: ०२२.२२०२ ४७५१ / २२०२ ५३ ९८ : eknath.shinde@nic.in

राज्यमंत्री
नगरविकास, ऊर्जा, आदिवासी विकास
उच्च व तंत्र शिक्षण, आपत्ती व्यवस्थापन
मदत व पुनर्वसन
महाराष्ट्र राज्य
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२
www.maharashtra.gov.in

दिनांक :

शुभेच्छा

राज्याच्या नगररचना विभागाच्या स्थापनेस १०७ वर्षे पूर्ण झालेली आहेत. नगररचना विभागातील अधिकारी व कर्मचारी यांच्या मार्गदर्शनार्थ वेळोवेळी पारित झालेले शासन निर्णय व परिपत्रके याबाबतची एकत्रित माहितीपुस्तिका नगररचना संचालनालयाने यापूर्वी सन २०१४ मध्ये शताब्दी महोत्सवाचे औचित्य साधून प्रसिद्ध केली आहे. तसेच विकास योजना व नगररचना योजना मार्गदर्शक पुस्तिका तयार करुन जानेवारी, २०२१ मध्ये संबंधितांच्या माहितीसाठी उपलब्ध करुन दिली आहे.

राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका व त्यामधील अन्य नियोजन प्राधिकरणे, जेएनपीटी, एमआयडीसी, गिरिस्थान नगरपरिषदा, लोणावळा नगरपरिषद तसेच पर्यावरणदृष्ट्या संवेदनशील क्षेत्र वगळून उर्वरित नियोजन प्राधिकरणे व प्रादेशिक योजना या क्षेत्राकरिता राज्य शासनाने नुकतीच सर्वसमावेशक "एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली" (UDCPR) मंजूर केलेली आहे. सदरची नियमावली राज्यातील सर्व वास्तुविशारद/अभियंते यांना व्यवसाय सुलभतेच्या अनुषंगाने वापरण्यास सुलभ व सोयीची आहे. या नियमावलीतील विविध तरतुदींचे, नियोजन प्राधिकरणातील अधिकाऱ्यांना तसेच सर्वसामान्य नागरिकांना आकलन होण्यासाठी नगर रचना विभागाने "सातत्याने विचारले जाणारे प्रश्न (FAQs)" स्वरूपात पुस्तिका तयार केलेली आहे. सदरची पुस्तिका बांधकाम व्यवसायाशी संबंधित घटकांना अत्यंत उपयुक्त ठरणार असून, त्याद्वारे विकास परवानगीविषयक कामकाज सुलभ व जलद गतीने होण्यासाठी संबंधितांना उपयुक्त ठरेल असा विश्वास वाटतो.

नगर रचना विभागाच्या या उपक्रमास मन:पूर्वक शुभेच्छा...!

(प्राजक्त तनपुरे)
राज्यमंत्री, नगर विकास

मुंबई.
दिनांक: ०७/०९/२०२१

क्र.
नगरविकास विभाग
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक :

महाराष्ट्र शासन

भूषण गगराणी, भा.प्र.से.
प्रधान सचिव

शुभ संदेश

व्यवसाय सुलभतेबाबत (Ease of doing business) केंद्र शासनाच्या धोरणास अनुसरून राज्य शासनाच्या नगर विकास विभागाने, राज्यातील काही क्षेत्रे वगळता, उर्वरित सर्व नागरी व ग्रामीण क्षेत्रासाठी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) अलिकडेच मंजूर करून ती अंमलात आणली आहे. त्यामुळे बांधकाम परवानगी मंजूर होण्यामध्ये अधिक स्पष्टता व पारदर्शकता निर्माण झाल्याने सर्व संबंधितांना अधिक सुलभता प्राप्त झाली आहे.

UDCPR हे तांत्रिक स्वरूपाचे व इंग्रजी भाषेमध्ये काहीशा वैधानिक पध्दतीने लिहिलेले आहेत. त्यामुळे सर्वसामान्य जनतेला तसेच विविध सक्षम प्राधिकरणांकडे बांधकाम परवानगी मंजूर करण्याच्या प्रक्रियेमध्ये सहभाग असलेल्या सर्व स्तरावरील अधिकाऱ्यांना, त्यामधील नियमांबाबत सातत्याने उपस्थित होऊ शकणाऱ्या शंका अथवा प्रश्न यांबाबतची उत्तरे सर्व संबंधितांना उपलब्ध करून देणे गरजेचे होते. सदरची गरज ओळखून नगर रचना संचालनालयाने मराठी भाषेमध्ये साध्या-सोप्या शब्दांत, उत्तरे तयार करून याविषयी बारकाईने व मेहनत घेऊन "सातत्याने विचारले जाणारे प्रश्न (FAQ)" ही तयार केलेली पुस्तिका खरोखरच अत्यंत उपयुक्त व सामान्य जनतेच्या अडचणी सोडविण्यासाठी सहायभूत ठरेल, असा सार्थ विश्वास वाटतो.

नगररचना संचालनालयाच्या या स्तुत्य उपक्रमास माझ्या हार्दिक शुभेच्छा !

(भूषण गगराणी)

प्रस्तावना

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभागास १०७ वर्षे झाली असून, या कालावधीमध्ये नगर नियोजनाच्या क्षेत्रामध्ये अनेक स्थित्यंतरे झालेली आहेत. नगर रचनेमध्ये महाराष्ट्र राज्य हे नेहमीच अग्रेसर राज्य ठरले असून नव्याने स्थापन नगरपरिषदा /नगरपंचायती वगळता सर्व शहरांच्या विकास योजना मंजूर होऊन अंमलात आलेल्या आहेत. नगररचना विभागामार्फत राज्यातील ज्या जिल्ह्यांच्या प्रादेशिक योजना तयार केलेल्या नव्हत्या, त्या जिल्ह्यांच्या प्रादेशिक योजना द्रुतगतीने तयार करून संपूर्ण राज्य नियोजनाखाली आणलेले आहे. राज्यातील सर्व नियोजन प्राधिकरणांना विकास योजना व नगर रचना योजना तयार करण्याकामी दोन स्वतंत्र मार्गदर्शिका (Manuals) देखील प्रकाशित करण्यात आलेल्या आहेत. सद्यःस्थितीत राज्यातील ९६ नगरपरिषदा/ नगरपंचायतींच्या भौगोलिक माहिती प्रणाली (GIS based) तंत्रज्ञानावर आधारित विकास योजना द्रुतगतीने तयार करण्याची कार्यवाही या विभागामार्फत प्रगतिपथावर आहे.

शहराच्या अथवा ग्रामीण क्षेत्राच्या सुनियोजित व सुनियंत्रित विकास होण्याच्या दृष्टीने विकास योजना व विकास नियंत्रण नियमावली ही प्रमुख साधने आहेत. राज्यामध्ये सर्व महानगरपालिका/नगरपरिषदांच्या मंजूर विकास योजनेसोबत वेगवेगळ्या विकास नियंत्रण नियमावली अंमलात होत्या. तसेच प्रादेशिक योजना क्षेत्रातही वेगवगळे विशेष नियम लागु होते. त्यामुळे वास्तुविशारद तसेच अभियंते यांना विविध नियोजन प्राधिकरणांच्या क्षेत्रात काम करतेवेळी वेगवेगळ्या नियमावलींचा अभ्यास करुन त्याप्रमाणे कार्यवाही करणे अडचणीचे ठरत होते. केंद्र शासनाच्या औद्योगिक धोरण व प्रोत्साहन विभागाच्या (DIPP) धोरणानुसार व्यवसाय सुलभतेच्या दृष्टीने (Ease of doing business) राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका व काही क्षेत्र वगळता सर्व शहरांसाठी तसेच प्रादेशिक योजना क्षेत्रांकरिता सर्वसमावेशक एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR), लागू करण्याबाबत राज्य शासनाने दिनांक ०२ डिसेंबर, २०२० रोजी अधिसूचना निर्गमित केली असून, ती दिनांक ०३ डिसेंबर, २०२० पासून अंमलात आलेली आहे.

उक्त नियमावलीतील तरतुदींची सर्व संबंधितांना माहिती करुन देण्याच्या उद्देशाने या विभागामार्फत विभागीय स्तरावर चर्चासत्रे/कार्यशाळा आयोजित करण्यात आलेल्या होत्या व त्यास उत्स्फूर्त प्रतिसाद मिळाला होता. यावेळी संबंधितांनी या अनुषंगाने उपस्थित केलेल्या शंकांचे तसेच सर्वसामान्य नागरिकांना बांधकामाशी संबंधित सातत्याने पडणाऱ्या प्रश्नांचे निरसन करण्याचा प्रयत्न **"सातत्याने विचारले जाणारे प्रश्न (FAQ)"** या पुस्तिकेच्या माध्यमातून करण्यात आला आहे. UDCPR नियमावलीतील तरतुदींचा तसेच या पुस्तिकेतील तपशिलाचा सुयोग्य वापर करुन नियोजन प्राधिकरणांच्या स्तरावर विकास परवानगी देण्याची प्रक्रिया गतिमान होईल, यामध्ये शंका नाही. सदर माहितीपुस्तिका नगर नियोजन विषयक कामकाज सांभाळणारे अधिकाऱ्यांना, नागरिकांना तसेच नियोजन प्राधिकरणांना कालमर्यादेत कामकाज करण्यासाठी मार्गदर्शक व उपयुक्त ठरेल असा मला विश्वास वाटतो.

(सुधाकर नांगनुरे)
संचालक, नगर रचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

पुणे.
दिनांक :२३/०८/२०२१

मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीबाबत (UDCPR)
सातत्याने विचारले जाणारे प्रश्न
(FREQUENTLY ASKED QUESTIONS - FAQs)

टीप : नागरिकांचे प्रश्नांना उत्तरे देणेसाठी मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील काही तरतुदींचा सोप्या भाषेत अन्वयार्थ सदर पुस्तिकेत उत्तरामध्ये देण्यात आलेला आहे. यामध्ये काही संदिग्धता निदर्शनास आल्यास, UDCPR मधील तरतुदी अंतिम राहतील.

एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीबाबत सातत्याने विचारले जाणारे प्रश्न
(FREQUENTLY ASKED QUESTIONS - FAQ)

अ.क्र.	प्रश्न
१	२
	प्रकरण — १ - ADMINISTRATION
१	**प्रश्न** — विनियम क्र.१.३(७) मधील सुविधा क्षेत्राच्या (Amenity Space) व्याख्येत नमूद न केलेले इतर सार्वजनिक वापर अनुज्ञेय करता येतील काय? **उत्तर** — विनियम क्र. १.३ (७) येथील Amenity Space च्या व्याख्येमध्ये त्या ठिकाणी अनुज्ञेय होऊ शकणाऱ्या वापरांशी समकक्ष (Similar) असे अन्य वापर हे संबंधित प्राधिकरण अनुज्ञेय करु शकेल, अशी तरतुद विनियम क्र. ३.५ (Provision for Amenity Space) मधील परंतुक क्र.(xi) मध्ये आहे.
२	**प्रश्न** — महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ नुसार निश्चित केलेले गांवठाण हे विकास योजना नकाशावर "दाटवस्ती क्षेत्र" म्हणून दर्शविलेले नसेल तरीही ते दाटवस्ती क्षेत्र म्हणून गृहित धरता येईल काय? **उत्तर** — विनियम क्र. १.३ (३१) नुसार केवळ दाटवस्ती क्षेत्राची व्याख्या दिली आहे. त्यानुसार विकास योजना नकाशावर विवक्षितरित्या दाटवस्ती म्हणून निर्देशित केलेले क्षेत्र हेच दाटवस्ती क्षेत्र म्हणून विचारात घेणे आवश्यक आहे. मात्र प्रादेशिक योजनेच्याबाबतीत महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता, १९६६ नुसार निश्चित केलेले गावठाण हे प्रा.यो. नकाशावर दर्शविलेले नसले तरी दाटवस्ती क्षेत्र म्हणून विचारात घेता येईल.
३	**प्रश्न** —विनियम क्र.१.१ मध्ये नमूद गिरीस्थान नगरपरिषदा कोणत्या आहेत? **उत्तर** — १) महाबळेश्वर नगरपरिषद जि. सातारा. २) पांचगणी नगरपरिषद जि. सातारा ३) पन्हाळा नगरपरिषद जि. कोल्हापर ४) माथेरान नगरपरिषद जि. रायगड ५) चिखलदरा नगरपरिषद जि.अमरावती.
४	**प्रश्न** — विनियम क्र.६.९ नुसार इमारतीच्या चौकाची रुंदी ठरवितांना, टॉप टेरेसवरील Parapet ची उंची वगळून इमारत उंची विचारात घेता येईल काय? **उत्तर** — होय, विनियम क्र.१.३(२३) नुसार इमारत उंचीमध्ये Parapet ची उंची वगळणे आवश्यक असल्याने ती वगळून येणाऱ्या उंचीनुसार इमारतीच्या चौकाची रुंदी ठरविण्यात यावी.

५	**प्रश्न** –courtyard अथवा chowk/ventilation shaft हे atrium सारखे छताच्या पातळीवर पारदर्शक पत्रे वापरुन बंदिस्त करता येईल काय? **उत्तर** – नाही. विनियम क्र.१.३.३३ नुसार Courtyard अथवा chowk च्या व्याख्येमध्ये कायमस्वरुपी खुले ठेवणे (open to sky) असे नमूद आहे. Ventilation shaft चा उद्देश विचारात घेता, उपरोक्त तरतूद यासाठीही लागू आहे.
६	**प्रश्न** –पुनर्वसन गावठाण अभिन्यासास व गावठाण विस्तारीकरण क्षेत्रास दाटवस्ती क्षेत्र म्हणून संबोधता येईल काय? **उत्तर** – विनियम क्र.१.३.३१ नुसार प्रादेशिक योजना क्षेत्रात महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ नुसार निश्चित केलेले गावठाण क्षेत्र हे दाटवस्ती क्षेत्र म्हणून संबोधता येईल. अन्य क्षेत्रात केवळ विकास योजना किंवा नियोजन प्रस्ताव नकाशामध्ये दाटवस्ती क्षेत्र म्हणून स्पष्टपणे निर्देशित केले असलेले क्षेत्र हे दाटवस्ती क्षेत्र म्हणून संबोधता येईल.
७	**प्रश्न** - प्रादेशिक योजना क्षेत्रात UDCPR करिता प्राधिकरण कोणते आहे? **उत्तर** – विनियम क्र.१.३.१४(v) नुसार प्रादेशिक योजना क्षेत्रात जिल्हाधिकारी हे "प्राधिकरण" आहे.
८	**प्रश्न** – विनियम क्र.१.३.१५ नुसारच्या Atrium मध्ये बाल्कनी अनुज्ञेय आहे काय? **उत्तर** – नाही.
९	**प्रश्न** – भुखंडाची उर्वरित बांधकाम क्षमता परिगणीत करतांना UDCPR अंमलात येण्यापूर्वी पूर्व परवानगीद्वारे बांधकाम केलेले कोणते क्षेत्र वजा करावे ? **उत्तर** – विनियम क्र. १.५ नुसार UDCPR अंमलात येण्यापूर्वी मंजूर असलेल्या नकाशानुसार इमारतीचा / भागशः इमारतीचा कायम ठेवावयाचा FSI वजा करुन UDCPR नुसार उर्वरित बांधकाम क्षमता परिगणीत करावी.

	प्रकरण — २ - DEVELOPMENT PERMISSION AND COMMENCEMENT CERTIFICATE
१	**प्रश्न** — विनियम क्र.२.२.३ नुसार गावठाण हद्दीमध्ये भूमि अभिलेख खात्याकडे मोजणी नकाशा उपलब्ध नसतो अशा वेळी आर्किटेक्टने प्रमाणित केलेला मोजणी नकाशा बांधकाम परवानगीसाठी पुरेसा आहे का? **उत्तर** —भूमि अभिलेख विभागाकडील मोजणी नकाशा हा संबंधित जागेच्या हद्दी अधिकृतपणे दर्शवित असल्याने, त्यांपासून समास अंतरे विचारात घेऊन बांधकाम परवानगी देणे आवश्यक असते. त्यामुळे अशा जागेची भूमि अभिलेख विभागाकडून मोजणी करुन घेऊन मोजणी नकाशा सादर करणे आवश्यक आहे.
२	**प्रश्न** - FIRE NOC कोणत्या इमारतीसाठी आवश्यक आहे ? **उत्तर** — विनियम क्र. २.२.८ (s) व २.२.११ नुसार नियम क्र. १.३ (९३) (xiv) मध्ये नमूद सर्व विशेष इमारतींसाठी (Special Building) Fire NOC घेणे बंधनकारक आहे.
३	**प्रश्न** — प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रावर विकास शुल्क आकारतांना विनियम क्र.२.२.१३ नुसारचा Ancillary FSI चे क्षेत्र (Area) वगळण्यात यावे किंवा कसे? **उत्तर** — महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील कलम १२४ (ए) व कलम १२४ (ब) च्या दुसऱ्या अनुसूचीतील तरतूदीनुसार प्रस्तावित संपूर्ण बांधकाम क्षेत्र विचारात घेऊन विकास शुल्काची परिगणना करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे Ancillary FSI चे क्षेत्र विकास शुल्क आकारणीसाठी वगळता येणार नाही.
४	**प्रश्न** —विनियम क्र. २.२.१४ मध्ये हप्त्याने भरावयाच्या प्रिमियममध्ये नेमके कोणकोणते शुल्क अंतर्भूत आहे ? उत्तर —प्रादेशिक योजनेसाठीच्या अतिरिक्त तरतूदीचे प्रकरण क्र.५ मधील नमूद प्रयोजनांसाठी आकारावयाचे प्रिमियम वगळता, UDCPR नुसार विविध प्रयोजनांसाठी जो-जो प्रिमियम वसूल करणे अपेक्षित आहे, अशा सर्व प्रिमियमच्या रक्कमा या नियमामध्ये अंतर्भूत होतात.
५	**प्रश्न** - UDCPR नुसार आकारण्यात येणारे प्रिमियम मधील राज्य शासनाच्या हिश्श्याची रक्कम कोणत्या खात्यामध्ये जमा करावी ? **उत्तर** — नियोजन प्राधिकरणाच्या क्षेत्रातील प्रिमियमचा, नियम क्र. २.२.१४ नुसारचा, राज्य शासनाचा हिस्सा तसेच प्रादेशिक योजना क्षेत्रातील छाननी फी, प्रिमियम, विकास शुल्क इ. संपूर्ण शुल्क हे राज्य शासनाच्या पुढील लेखाशिर्षाखाली जमा करावे.

	प्रकरण — २ - DEVELOPMENT PERMISSION AND COMMENCEMENT CERTIFICATE
१	**प्रश्न** — विनियम क्र.२.२.३ नुसार गावठाण हद्दीमध्ये भूमि अभिलेख खात्याकडे मोजणी नकाशा उपलब्ध नसतो अशा वेळी आर्किटेक्टने प्रमाणित केलेला मोजणी नकाशा बांधकाम परवानगीसाठी पुरेसा आहे का? **उत्तर** —भूमि अभिलेख विभागाकडील मोजणी नकाशा हा संबंधित जागेच्या हद्दी अधिकृतपणे दर्शवित असल्याने, त्यांपासून समास अंतरे विचारात घेऊन बांधकाम परवानगी देणे आवश्यक असते. त्यामुळे अशा जागेची भूमि अभिलेख विभागाकडून मोजणी करुन घेऊन मोजणी नकाशा सादर करणे आवश्यक आहे.
२	**प्रश्न** - FIRE NOC कोणत्या इमारतीसाठी आवश्यक आहे ? **उत्तर** — विनियम क्र. २.२.८ (s) व २.२.११ नुसार नियम क्र. १.३ (९३) (xiv) मध्ये नमूद सर्व विशेष इमारतींसाठी (Special Building) Fire NOC घेणे बंधनकारक आहे.
३	**प्रश्न** — प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रावर विकास शुल्क आकारतांना विनियम क्र.२.२.१३ नुसारचा Ancillary FSI चे क्षेत्र (Area) वगळण्यात यावे किंवा कसे? **उत्तर** — महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील कलम १२४ (ए) व कलम १२४ (ब) च्या दुसऱ्या अनुसूचीतील तरतूदीनुसार प्रस्तावित संपूर्ण बांधकाम क्षेत्र विचारात घेऊन विकास शुल्काची परिगणना करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे Ancillary FSI चे क्षेत्र विकास शुल्क आकारणीसाठी वगळता येणार नाही.
४	**प्रश्न** —विनियम क्र. २.२.१४ मध्ये हप्त्याने भरावयाच्या प्रिमियममध्ये नेमके कोणकोणते शुल्क अंतर्भूत आहे ? उत्तर —प्रादेशिक योजनेसाठीच्या अतिरिक्त तरतूदीचे प्रकरण क्र.५ मधील नमूद प्रयोजनांसाठी आकारावयाचे प्रिमियम वगळता, UDCPR नुसार विविध प्रयोजनांसाठी जो-जो प्रिमियम वसूल करणे अपेक्षित आहे, अशा सर्व प्रिमियमच्या रक्कमा या नियमामध्ये अंतर्भूत होतात.
५	**प्रश्न** - UDCPR नुसार आकारण्यात येणारे प्रिमियम मधील राज्य शासनाच्या हिश्श्याची रक्कम कोणत्या खात्यामध्ये जमा करावी ? **उत्तर** — नियोजन प्राधिकरणाच्या क्षेत्रातील प्रिमियमचा, नियम क्र. २.२.१४ नुसारचा, राज्य शासनाचा हिस्सा तसेच प्रादेशिक योजना क्षेत्रातील छाननी फी, प्रिमियम, विकास शुल्क इ. संपूर्ण शुल्क हे राज्य शासनाच्या पुढील लेखाशिर्षाखाली जमा करावे.

	Head – Urban Development Department, ०२१७-Urban Development, ८००-Other Receipts (०१)(०७) – Other Items (०२१७०१६१०१)
६	**प्रश्न** –तळमजल्या ऐवजी वरच्या मजल्यांवर पार्कींग प्रस्तावित केले असल्यास त्यासाठी विनियम क्र. ९.१२.२ नुसार रॅम्प असणे गरजेचे असून त्या व्यतिरिक्त व्हेईकल लिफ्ट बसविण्याची बाब ऐच्छिक आहे. तेव्हा रॅम्प न करता केवळ व्हेईकल लिफ्ट अनुज्ञेय करण्याची बाब विनियम क्र. २.४ Discretionary Powers अंतर्गत अथवा Relaxation in Specific Cases अंतर्गत संबंधित प्राधिकरण अनुज्ञेय करु शकेल किंवा कसे? **उत्तर** – अशी अनुज्ञेयता ही मूळ नियमाशी विसंगत असल्याने ती या विनियम क्र. २.४ च्या तरतुदी अंतर्गत अनुज्ञेय करता येणार नाही.
७	**प्रश्न** - विनियम क्र. २.६.१(v) व २.६.४ नुसार मंजूर नकाशे हे वेबसाईटवर प्रसिद्ध करणे बंधनकारक करण्यात आले आहे. तथापि शासनाने १८/१०/२०१३ रोजी RTI Act खाली नोटिफिकेशन प्रसिद्ध केले आहे. त्यानुसार संबंधित इमारतीच्या सुरक्षेच्या दृष्टीने शासकीय, निमशासकीय, जिम्नॅशियम, हॉस्पिटल, आय टी इमारत इ. चे प्लॅन्स RTI खाली सुद्धा खुले करू नये तसेंच रहिवासी प्लॅन देण्यापूर्वी त्रयस्थ पार्टी म्हणजे मालक यांची लेखी अनुमती घ्यावी, अशा सूचना आहेत. मग अशावेळी कोणत्या सुचना पाळाव्यात ? **उत्तर** – राज्य मुख्य माहिती आयुक्त यांनी दि. २६/०९/२०१३ रोजी इमारतींची नकाशे देण्यात येऊ नयेत असे आदेश सर्व नगरपरिषदा / महानगरपालिकांना दिले होते. तथापि, त्यानंतर दि.२८/११/२०१३ रोजीच्या आदेशान्वये सदर आदेश मागे घेण्यात (withdrawn) आलेले असल्यामुळे UDCPR मधील विनियम क्र. २.६.१(v) व २.६.४ नुसार मंजूर नकाशे हे वेबसाईटवर प्रसिद्ध करणे बंधनकारक आहे.
८	**प्रश्न** - UDCPR मधील विनियम क्र. २.६.३ व अपेंडीक्स – के खालील Low Risk Category परवानगी - १५० चौ.मी. मधील भुखंडावरील बांधकामास केवळ अर्ज सादर करुन घेतलेल्या पोहोच पावतीला बांधकाम परवानगी समजण्यात येईल अशी तरतुद आहे. तथापि, सदर बाब कर्ज प्रकरणांसाठी बँकेस चालेल किंवा कसे? **उत्तर** – सदर नियमाची अन्य पूर्तता होत असल्यास सदर पोहोच पावतीस बांधकाम परवानगी समजणे बाबत अपेंडीक्स – के अनु क्र.१० मध्ये तरतूद असल्याने अशा बांधकामासाठी कर्जासाठी आवश्यक इतर बाबींच्या पूर्ततेच्या अधिन राहून कर्ज देणे कायदेशीरदृष्टया योग्य राहील.

९	**प्रश्न** - लो आणि मॉडरेट रिस्क बांधकाम परवानगीसाठी १५० चौ मी आणि ३०० चौ मी च्या भूखंडावर, टी डी आर अनुज्ञेय आहे काय? **उत्तर**- उपरोक्तबाबत विनियम क्र.२.६.३ व अपेंडीक्स – के (Appendix K) अनु क्र ८ येथे नमूद केलेले मूलभूत चटई क्षेत्र निर्देशांक व अधिमूल्य आकारुन चटई क्षेत्र निर्देशांक (Basic FSI + Premium FSI) हे केवळ सदर तरतुदीखाली शीघ्र परवानगी मिळणेपुरती आहे. सदर भूखंडांवर टी.डी.आर. वापरणेसाठी रस्तारुंदीसह अन्य बाबींची पुर्तता होत असल्यास त्यावर टी.डी.आर. अनुज्ञेय होईल, मात्र त्यासाठी नियोजन प्राधिकरणाकडे नेहमीच्या पद्धतीने अर्ज करावा लागेल. आधी शीघ्र पद्धतीने परवानगी घेऊन त्यानंतर TDR वापरण्याचा प्रस्ताव नेहमीच्या पद्धतीने मंजुरीसाठी सादर करण्याचा पर्याय देखील त्यासाठी वापरता येऊ शकेल.
१०	**प्रश्न**- UDCPR अंमलात येण्यापूर्वी १५० चौ.मी. क्षेत्राच्या भुखंडावर बांधकाम परवानगी घेऊन बांधकाम पूर्ण करण्यात आले आहे. आता त्यास UDCPR (Appendix K) प्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate-OC) घेण्यापासून सूट मिळेल का? **उत्तर** – सदरची बांधकाम परवानगी ही पूर्वीच्या नियमानुसार व अटींवर मंजूर झाली असल्याने, त्यास त्यामधील अटींच्या पूर्ततेसापेक्ष OC घेणे गरजेचे आहे, त्यासाठी Appendix-K ची तरतुद लागू होणार नाही.
११	**प्रश्न** - रेखांकन परवानगीमधील तात्पुरती मंजूरी वैधानिक आहे का? **उत्तर** – विनियम क्र.२.६.१ नुसार रेखांकनास तात्पुरती मंजुरी ही भूमि अभिलेख विभागाकडील मोजणी नकाशाच्या आधारेच दिलेली असते. मात्र या परवानगीनुसार जागेवर सर्व भूखंड त्याच्या मोजमाप व क्षेत्रानुसार बसतात किंवा कसे याबाबीची खात्री करण्यासाठी रेखांकनातील भूखंड, अंतर्गत रस्ते, खुली जागा, सुविधा क्षेत्र इ.ची भूमि अभिलेखकडून सविस्तर मोजणी होऊन अशा रेखांकनास अंतिम मंजूरी घेणे आवश्यक आहे. अशा रेखांकनास अंतिम मंजूरी मिळाल्यानंतरच त्यास UDCPR नुसार कायदेशीर परवानगी समजणे आवश्यक आहे.
१२	**प्रश्न** – जागेवर, UDCPR पूर्वी प्राप्त परवानगीनुसार मंजूरीपेक्षा जास्त बांधकाम केले आहे अथवा विना परवाना बांधकाम केले आहे. तर त्यास नवीन बांधकाम परवानगी व OC एकाच वेळी मिळू शकेल का ? किंवा प्रथम परवानगी घेऊन मग OC साठी अर्ज करावा का? **उत्तर** – बांधकाम मंजूरीपेक्षा जास्तीचे करणे अथवा बांधकाम विना परवाना करणे, हया दोन्ही बाबी म.प्रा. व न.र. अधिनियम, १९६६ चे कलम ५२ नुसार अनधिकृत ठरतात. तथापि, विनियम क्र.१.५ मधील (ए) ते (एच) बाबत शासनाने दिलेल्या स्पष्टीकरणामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे विनापरवाना केलेले जास्तीचे बांधकाम मूळ मंजूर बांधकाम क्षेत्राच्या ५%पेक्षा जास्त

	नसेल व असे बांधकाम मूळ मंजूरीवेळी लागु असलेल्या नियमानुसार अनुज्ञेय च.क्षे.नि. च्या मर्यादित असल्यास अशा सुधारित नकाशांच्या आधारे बांधकाम परवानगी व विनियम क्र.२.१० नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) एकाचवेळी मिळू शकेल.
१३	**प्रश्न** – UDCPR मध्ये निर्दिष्ट केल्याखेरीज नियोजन प्राधिकरण विकासासाठी इतर कोणतेही शुल्क आकारू शकेल का? **उत्तर** – विनियम क्र. २.२.१ मध्ये नमूदनुसार संबंधित प्राधिकरणाने निश्चित केलेले इतर फी / शुल्क इ. भरणेबाबत तरतूद आहे.
१४	**प्रश्न** –विकास परवानगी आवश्यक नसलेल्या बाबींमध्ये कुंपण भिंत बांधकामाचे काम समाविष्ट आहे काय? **उत्तर** – विनियम क्र.२.१.२ नुसार विकास परवानगी आवश्यक नसलेल्या बाबींमध्ये कुंपण भिंत याचे काम समाविष्ट नसल्याने त्यास विकास परवानगी आवश्यक आहे. मात्र, विनियम क्र.२.२.१३(v) नुसार या कुंपण भिंत बांधण्यासाठी विकास शुल्क आकारण्यात येऊ नये अशी तरतूद आहे.

	प्रकरण — ३ - GENERAL LAND DEVELOPMENT REQUIREMENTS
१	**प्रश्न** - नियम ३.१.१ (Site Not Eligible for Construction of Building) मधील (viii) नुसार प्रस्तावित वापर हा झोनशी विसंगत असेल तर अशी जागा इमारत बांधकामासाठी पात्र नसल्याचे तरतुद आहे. मात्र रहिवासी झोनमध्ये सेवा उद्योग तर औद्योगिक झोनमध्ये रहिवास/वाणिज्य वापर अनुज्ञेय आहे. त्यामुळे या दोन्हीपैकी कोणती तरतूद विचारात घ्यावी? **उत्तर**- नियम ३.१.१(viii) नुसार प्रस्तावित वापर हा वि.यो./प्रा.यो.तील झोन अथवा झोनशी संबंधित नियम यांच्याशी विसंगत असेल तर अशी जागा इमारत बांधकामासाठी पात्र नाही, अशी तरतुद आहे. रहिवास झोन अथवा औद्योगिक झोनमध्ये अनुज्ञेय असलेले वर नमुद वापर हे झोनशी संबंधित नियमानुसार अनुज्ञेय केलेले असल्याने असे वापर करतांना नियम क्र.३.१.१ (viii) ची तरतुद विचारात घेण्यात येऊ नये.
२	**प्रश्न** — नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दीबाहेरुन जाणाऱ्या राष्ट्रीय/राज्य महामार्गा सन्मुख नियोजन प्राधिकरण हद्दीतील भूखंडांना केवळ अशा महामार्गावरुन पोचरस्ता उपलब्ध असेल तर अशा महामार्गास City Road म्हणून विचारात घेऊन समास अंतरे सोडता येतील काय ? **उत्तर** — विनियम क्र. ३.१.६ नुसार जे महामार्ग शहरातुन जातात अशा महामार्गांना City Road म्हणून गृहीत धरण्याविषयी तरतुद आहे व त्यानुषंगाने समास अंतरे सोडणे अपेक्षित आहे. मात्र जर संबंधित महामार्ग हा शहराच्या हद्दीच्या बाहेरील बाजूस स्थित असल्यास उपरोक्त नियमानुसार त्यास City Road म्हणून संबोधता येणार नाही. परिणामी अशा बाबतीत संबंधित महामार्गासाठीच्या नियंत्रण / इमारत रेषा यांच्या तरतुदी लागु राहतील.
३	**प्रश्न** - ले-आऊट बाबत (विनियम क्र.३.३) - अ) यापूर्वी मंजूर असलेला लेआऊट हा भागश: सुधारित करता येईल का ? ब) येत असल्यास, त्यास अन्य भूखंडधारकांचे ना-हरकत घ्यावे लागेल का ? **उत्तर**- अ) लेआऊट मध्ये खुली जागा, रस्ते यांचे एकत्रित नियोजन केलेले असते, त्यामुळे अशा सामायिक बाबींच्या नियोजनात बदल होत असेल तर संपूर्ण लेआऊटला सुधारित परवानगी घेणे आवश्यक आहे. मात्र सामायिक बाबींच्या नियोजनात (आकार स्थान व क्षेत्र इ.) बदल होणार नसेल तर (उदा. लगतच्या भुखंडाचे एकत्रीकरण, एका भुखडांची उपविभागणी इ.) असा ले-आऊट भागश: सुधारित करता येईल. ब) भूखंड विकले असतील तर त्याबाबत रेरा कायद्यानुसार आवश्यक असल्यास ना-हरकत घेणे गरेजचे आहे.

४	**प्रश्न** – गुंठेवारी कायद्याअंतर्गत नियमित झालेल्या भूखंडाचा लेआऊट सुधारित करता येईल काय? (विनियम क्र.३.३) उत्तर –गुंठेवारी कायद्याअंतर्गत भूखंडाचा संपूर्ण लेआऊट नियमित झालेला असल्यास व सुधारित रेखांकनात सर्व क्षेत्राचे एकत्रिकरण करणे व UDCPR नुसार रस्ते, खुली जागा (Recreational open Space) व ॲमिनिटी स्पेस इ. प्रस्तावित केली असल्यास असा ले-आऊट विनियम क्र.३.३ नुसार सुधारित करता येईल, अन्यथा नाही.
५	**प्रश्न** - गुंठेवारी कायद्याअंतर्गत नियमित झालेल्या भूखंडाचा लेआऊट मधील दोन व त्यापेक्षा अधिक सलग भूखंडांचे एकत्रिकरण अनुज्ञेय आहे काय? **उत्तर** –नियम क्र. ३.१२ नुसार अनुज्ञेय होईल. तथापि, एकत्रित भुखंडांचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. पेक्षा जास्त झाल्यास विनियमातील तरतुदीनुसार आवश्यक मनोरंजनासाठीची खुली जागा व सुविधा क्षेत्र ठेवणे बंधनकारक राहील.
६	**प्रश्न** - गुंठेवारी कायद्याअंतर्गत नियमित झालेल्या भूखंडाचा लेआऊट मधील भूखंडाची उपविभागणी अनुज्ञेय आहे काय? (विनियम क्र.३.३.१) **उत्तर** – विनियम क्र.६.२.१ मधील टेबल क्र.६-डी नुसार रस्तारुंदी विचारात घेऊन उपविभागणीतील भूखंडांचे किमान भूखंड क्षेत्र असणे आवश्यक राहील.
७	**प्रश्न** –(विनियम क्र.३.३.१४) अ) लँडलॉक भूखंडाला गावठाणामध्ये व गावठाणाबाहेर जवळच्या रस्त्यावरुन अधिकृत पोहोच रस्ता घ्यावयाचा असेल तर त्याची रुंदी काय असावी? ब) अशा घेतलेल्या पोहोच रस्त्यावर स्थित असलेल्या भूखंडाला कोणत्या रस्त्याची बांधकाम क्षमता (Building Potential) अनुज्ञेय होऊ शकेल? **उत्तर** – अ) जर भुखंडाला सन्मुख विद्यमान सार्वजनिक रस्ता (Public Road) उपलब्ध नसल्यास (लँडलॉक भुखंड) – i) दाटवस्ती क्षेत्राबाहेर - ज्या विद्यमान रस्त्यापासून पोहोच रस्ता घ्यावयाचा आहे, अशा विद्यमान रस्त्यापर्यंतचे अंतर ७५ मी. पर्यंत असेल तर त्यास किमान ६ मी. रुंदीचा तर ७५ ते १५० मी. असेल तर, किमान ९मी. रुंदीचा पोहोच मार्ग (Assess Way) असणे आवश्यक आहे. ii) दाटवस्ती क्षेत्रामध्ये – असा पोहाच मार्ग किमान ४.५० मी. रुंदीचा असणे आवश्यक आहे.

	ब) बांधकाम क्षमता - अशा पोहोच रस्ता उपलब्ध करुन घेतलेल्या लँडलॉक भुखंडास पुढीलप्रमाणे बांधकाम क्षमता अनुज्ञेय होईल. i) असा लँडलॉक भूखंडास मुख्य रस्त्यापासून किमान ९ मी. रुंदीचा पोहोच रस्ता उपलब्ध करुन दिलेला असेल व तो पोहोचरस्ता मुख्य रस्त्यापासून १०० मी. पर्यंत रस्ता बंद (Dead end) होणार असेल, तर अशा भूखंडास तसेच सदर १०० मी. अंतरा पर्यंतच्या पोहोचरस्त्यास सन्मुख असलेल्या सर्व भुखडांना मुख्य रस्त्याची जी रुंदी असेल त्या रुंदीनुसारची बांधकाम क्षमता अनुज्ञेय होईल, ii) असा पोहोचरस्ता मुख्य रस्त्यापासून १०० मी. अंतरापेक्षा जास्त अंतरावर डेड एंड होणार असेल तर अशा पोहोचरस्त्या सन्मुख असलेल्या सर्व भूखंडांना मुख्य रस्त्याची रुंदी व पोहोचरस्त्याची रुंदी यापैकी जो रस्ता कमी रुंदीचा असेल त्या रस्त्याच्या रुंदीनुसारची बांधकाम क्षमता अनुज्ञेय होईल,
८	**प्रश्न** - शेती झोनमध्ये अनुज्ञेय असलेल्या प्रधानमंत्री आवास योजना (PMAY), परवडणारी घरे (Affordable Housing) इ. वापरासाठी खुली जागा सोडण्याची आवश्यकता आहे का? उत्तर – शेती झोनमध्ये रहिवास, औद्योगिक व शैक्षणिक असा वापर अनुज्ञेय करतांना विनियम क्र.३.४.१ (vi) (c) नुसार खुली जागा (Recreational Open Space) सोडणे बंधनकारक आहे.
९	**प्रश्न** – ४००० चौ.मी. किंवा त्यापेक्षा जास्त क्षेत्राच्या अभिन्यास अथवा उपविभागणी अथवा कोणत्याही विकासामध्ये १०% मनोरंजनात्मक खुली जागा (Recreational Open Space) सोडण्यासाठी एकूण क्षेत्रातून रेखांकनातील सुविधा क्षेत्र (Amenity Space) वजा करता येईल का ? **उत्तर** – विनियम क्र.३.४.१ नुसार ४००० चौ.मी. किंवा त्यापेक्षा अधिक क्षेत्राच्या जमिनीसाठी विनियम क्र. ३.५.१ मध्ये नमूद सहा कारणांकरिता तसेच अन्य कारणासाठी सुविधा क्षेत्र प्राधिकरणास हस्तांतर होणार असल्यास केवळ असे सुविधा क्षेत्र मानीव आरक्षण म्हणून गृहीत धरता येत असल्याने असे सुविधा क्षेत्र / क्षेत्रे वजा केल्यानंतर जर ज्या जमिनीचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. किंवा त्यापेक्षा अधिक शिल्लक राहत असल्यास, अशा जमिनीच्या रेखांकन / उपविभागणी / कोणताही विकास, करावयाचा असल्यास, अशा प्रस्तावामध्ये सदर जागेच्या १०% इतके क्षेत्र मनोरंजनात्मक खुली जागा म्हणून दर्शविणे बंधनकारक आहे. सुविधा क्षेत्र प्राधिकरणास हस्तांतरीत करण्यात येणार नसेल तर सदर क्षेत्र उपरोक्त प्रमाणे वजा करता येणार नाही.
१०	**प्रश्न** – ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी क्षेत्राच्या रेखांकनामध्ये किती मनोरंजनात्मक खुली जागा (Open Space) सोडणे आवश्यक आहे ? तसेच अशा क्षेत्रावर किती बांधकाम क्षेत्र अनुज्ञेय होईल? **उत्तर** – विनियम क्र. ३.४.१ नुसार, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार कोणतीही पूर्व परवानगी न घेता ज्या जमिनीच्या क्षेत्रांची दि.११/०१/१९६७ नंतर,

	४००० चौ.मी. पेक्षा कमी क्षेत्राच्या तुकडयांमध्ये उपविभागणी झाली असेल, अशा जमिनीच्या रेखांकनामध्ये मनोरंजनात्मक खुली जागा सोडण्यासंबंधी खालील तीन पर्यायांपैकी कोणत्याही एका पर्यायाचा अवलंब संबंधित अर्जदारास करता येऊ शकेल. :- अ) अशा क्षेत्राच्या १०%, मात्र किमान २०० चौ.मी., एवढी मनोरंजनात्मक खुली जागा दर्शविणे, ब) अशा भुखंडावर खुली जागा न सोडता, बेसीक FSI च्या ७५% FSI स्विकारणे. (अशा प्रकरणांमध्ये विनियम क्र. ३.४.१ (i) (b), Table ६ A खालील नोट (२) व Table ६ G खालील नोट (ix) येथील तरतुदी विचारात घेऊन Premium FSI हा ७५% व TDR ५०% मर्यादेपर्यंत अनुज्ञेय राहील.) क) अशा प्रस्तावाखालील संपूर्ण क्षेत्राचे, त्या –त्या वर्षीच्या वार्षिक बाजार मूल्य दर तक्त्यानुसार (यासाठीच्या मार्गदर्शक सूचना विचारात न घेता), येणाऱ्या मूल्याच्या १०% रक्कम भरल्यास अशा जागेवर या नियमावली नुसार अन्यथा अनुज्ञेय होणारा FSI, Premium FSI व TDR, या सर्व बाबी पूर्णपणे अनुज्ञेय होतील.
११	**प्रश्न** – रेखांकनातील मनोरंजनात्मक खुल्या जागेची (Recreational Open Space) मालकी कोणाची असेल? ती प्राधिकरणाकडे केव्हा हस्तांतरीत करणे आवश्यक आहे? असल्यास कार्यपध्दती काय ? **उत्तर** – विनियम क्र. ३.४.२ नुसार, रेखांकन / विकास परवानगी मंजूर झाल्याबरोबर त्यामधील मनोरंजनात्मक खुल्या जागेची (Recreational Open Space) मालकी ही तेथे राहणारे रहिवासी / धारक यांच्या सोसायटीच्या नावे आपोआप निहीत (vest) होईल. अशी सोसायटी स्थापन झाली नसल्यास विकासकाने सदर खुली जागा भविष्यात सोसायटीला रु. १/- या किंमतीत हस्तांतरीत करणे बंधनकारक आहे. सदर मनोरंजनात्मक खुल्या जागेची विक्री करता येणार नाही. तसेच कोणासही भाडेपट्ट्याने हस्तांतरीत अथवा वाटप करता येणार नाही. सदर मनोरंजनात्मक खुल्या जागेच्या वापराबाबत नियमांचा भंग होत असल्याचे निदर्शनास आल्यास संबंधित प्राधिकरण हे सदर खुली जागा "निव्वळ देखभालीकरीता" स्वत:चे ताब्यात घेऊ शकेल. मात्र असे करण्यामुळे सदर जागेची मालकी ही संबंधित प्राधिकरणास प्राप्त होणार नाही. मालकी हक्क उताऱ्यावर सोसायटीचे नांव कायम स्वरुपी राहील.अशा प्रकारे ताब्यात घेतलेली जागा संबंधित प्राधिकरण अन्य कोणासही भविष्यात हस्तांतरीत / वाटप करु शकणार नाही.
१२	**प्रश्न** - यापूर्वीच्या नियमानुसार सुविधा क्षेत्र (Amenity Space) सोडणे आवश्यक नसल्याने त्यावेळी अशी Amenity Space न सोडता मंजूरी प्राप्त आहे. मात्र आता असा लेआऊट सुधारित करताना UDCPR नुसार Amenity Space सोडावी लागेल का? **उत्तर**- विनियम क्र. ३.५.१ परंतुक (vi) नुसार विकासास सुरुवात झाली असेल व त्यानंतर सुधारित परवानगी अपेक्षिलेली असल्यास, सुविधा क्षेत्र सोडण्याची गरज नाही.

१३	**प्रश्न** – रेखांकनातील सुविधा क्षेत्राची (Amenity Space) मालकी कोणाची असेल? ती प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करणे बंधनकारक आहे काय? असे सुविधा क्षेत्र जागा मालकास स्वत: विकसीत करता येऊ शकेल काय ? (विनियम क्र.३.५) **उत्तर** – विनियम क्र.३.५ नुसारचे रेखांकनातील सुविधा क्षेत्र हे संबंधित विकासकाच्या मालकीचे असून सदर क्षेत्र हे अन्य कोणासही त्याच प्रयोजनाकरिता विकता येते. रेखांकनातील सुविधा क्षेत्र हे संबंधित प्राधिकरणास जर, गार्डन, क्रीडांगण, नगरपरिषद / महानगरपालिका शाळा, नगरपरिषद/महानगरपालिका दवाखाना, फायर ब्रिगेड, प्रकल्प बाधितांसाठी गृहनिर्माण हया सहापैकी कोणत्याही बाबीसाठी आवश्यक असेल तर असे सुविधा क्षेत्र संबधित प्राधिकरणास हस्तांतरीत करणे विकासकावर बंधनकारक आहे. मात्र, सदरचे क्षेत्र हे प्राधिकरणास जर, वरील सहा बाबीं व्यतिरिक्त अन्य कारणांसाठी / सुविधेसाठी हवे असल्यास अशा हस्तांतरणास विकासकाची सहमती / मान्यता घेणे बंधनकारक आहे. वरील दोन्ही प्रकारच्या हस्तांतरणासाठी सदरचे क्षेत्र हे मानीव आरक्षण (Deemed Reservation) म्हणून गृहीत धरुन विकासकास नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय होणारा TDR अथवा त्या प्रमाणात संबंधित FSI मिळू शकेल. वरील प्रमाणे हस्तांतरण न झाल्यास, संबंधित विकासक सदरचे सुविधा क्षेत्र स्वत: विकसीत करु शकेल अथवा अन्य इसमास त्याची विक्री करु शकेल. सुविधा क्षेत्राच्या व्याख्येमध्ये नमूद केलेल्या वापरांपैकी कोणताही एक अथवा अनेक वापर सदर जागेवर अनुज्ञेय होतील.
१४	**प्रश्न** - जमिनीच्या रेखांकन / उपविभागणीवेळी Pro-rata फॅक्टर वापरल्यानंतर अनुज्ञेय झालेले बांधकाम क्षेत्र यामुळे Table ६ A व ६ G मध्ये नमूद केलेले Maximum Building Potential वाढू शकेल काय? **उत्तर** – भविष्यात मंजूर होणाऱ्या रेखांकन / उपविभागणीवेळी विनियम ३.९ (iii) नुसार उपविभागणीखालील निव्वळ क्षेत्राचा Basic FSI हा Pro-rata Factor नुसार, जमिनमालकाच्या निवडीनुसार, अशा जागेच्या रेखांकनातील प्रत्येक भूखंडावर अथवा कोणत्याही एका अथवा अनेक भूखंडांवर वाटप होतो. यामुळे रेखांकनातील प्रत्येक स्वतंत्र भूखंडाचे क्षेत्र वाढविले जात नाही. त्यामुळे Pro-rata Factor सह येणारे बांधकाम क्षेत्र हे त्या भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र (Net Area of the Plot) असे समजता येणार नाही. सबब, Table ६A व ६-G मध्ये नमूद Maximum Building Potential विचारात घेताना, Pro-rata Factor सह येणारे बांधकाम क्षेत्र वगळता, उर्वरित Premium FSI, TDR हे घटक प्रत्येक भूखंडाचे उपविभागणीनुसारचे क्षेत्र विचारात घेऊन अनुज्ञेय होतील. उदा. रेखांकनाखालील जागेचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. असून सर्व भूखंडांखालील निव्वळ क्षेत्र २८००चौ.मी. आहे. यामध्ये ४००० ÷ २८०० = १.४२८ असा Pro-rata Factor येतो. रेखांकनातील एखाद्या भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र ३०० चौ.मी. असल्यास त्या भूखंडावर Pro-rata Factor

	ने बांधकाम क्षेत्र हे १.४२८ x ३०० = ४२८.४ चौ.मी. अनुज्ञेय होईल. त्याच्यासह Table ६ A किंवा ६ G प्रमाणे Premium FSI, TDR हे घटक अनुज्ञेय करतांना भूखंडाचे क्षेत्र ३०० चौ.मी. गृहीत धरुन त्यानुसार परिगणीत होणारे Maximum Building Potential सदर भूखंडावर अनुज्ञेय होईल किंवा Pro-rata चटई क्षेत्रामधुन Maximum Building Potential पर्यंत एकुण बांधकाम अनुज्ञेय होऊ शकेल.
१५	**प्रश्न** - रेल्वे हद्दीलगतच्या खाजगी जागेतील विकासासाठी रेल्वेकडून ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवयक आहे काय ? **उत्तर** — विनियम क्र.३.१.४ नुसार खाजगी जागेतील बांधकाम रेल्वे हद्दीपासून ३० मी. च्या अंतरामध्ये येत असल्यास त्यासाठी रेल्वेकडून ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील.
१६	**प्रश्न** —Green Belt क्षेत्र / Green Belt Zone क्षेत्रामध्ये रेखांकनातील मनोरंजनात्मक खुली जागा ठेवता येईल काय? **उत्तर** — विनियम क्र. ३.४.५ नुसार Green Belt क्षेत्र / Green Belt Zone क्षेत्रात रेखांकनातील भागश: किंवा पूर्ण मनोरंजनात्मक खुली जागा नदीलगतच्या Green Belt क्षेत्रापैकी १५ मी. अंतर सोडून तर नाल्यालगतच्या Green Blet क्षेत्रापैकी ९ मी. अंतर सोडून उर्वरित क्षेत्रात ठेवता येईल.
१७	**प्रश्न** — रेखांकनातील अंतर्गत रस्ते नियोजन प्राधिकरणाकडे विनामोबदला हस्तांतरीत करणेबाबत सदर तरतुद आहे, मात्र सदरचे रस्ते केवळ देखभालीसाठी हस्तांतरीत करावयाची आहेत किंवा कसे? **उत्तर** — विनियम क्र. ३.३.११ व २.७.२ नुसार, विकसित अंतर्गत रस्ते केवळ देखभालीसाठी संबंधित प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित करणे आवश्यक आहे.
१८	**प्रश्न** —विनियम क्र.३.३.१४ नुसार Land Locked Plot साठी लगतच्या भूखंडातील इमारतीच्या बाजूच्या / मागील समास अंतरामधून पोचरस्ता (access) घेणे अनुज्ञेय होईल किंवा कसे? उत्तर — भूखंडातील इमारतीच्या सामासिक अंतरातून पोचरस्ता (access) घेणे अनुज्ञेय नाही.
१९	**प्रश्न** — UDCPR पूर्वी मंजूर झालेल्या रेखांकनातील ॲमिनिटी स्पेसमध्ये, आता UDCPR मध्ये नमूद असलेले वापर अनुज्ञेय होतील काय? **उत्तर** — होय, विनियम क्र.३.५.३ Development of Amenity Spaces in Earlier Sanctioned Layout या तरतुदीनुसार अशा अविकसित ॲमिनिटी स्पेसवर पूर्व मंजूर वापर अथवा विनियम क्र. १.३ (७) येथील व्याख्येमध्ये नमूद केलेल्या वापरापैकी सर्व वापर विनियम क्र ६.१ किंवा ६.३ मध्ये नमूद मर्यादेत अनुज्ञेय होतील.

२०	**प्रश्न** — गुंठेवारी अधिनियमान्वये नियमित केलेला भूखंड व त्यालगतचा मंजूर रेखांकनातील भूखंड, हया दोन्ही भूखंडांचे एकत्रीकरण (Amalgamation) करता येईल काय? होय असेल तर, अशा एकत्रित भूखंडावर किती Building Potential अनुज्ञेय होईल. **उत्तर** — गुंठेवारी अधिनियमान्वये नियमित झालेल्या भूखंडास नियमित भूखंडाचा दर्जा प्राप्त होत असल्याने असा भूखंड व त्यालगतच्या अन्य मंजूर रेखांकनातील भूखंड, अशा दोन भूखंडांचे एकत्रीकरण (Amalgamation) अनुज्ञेय होऊ शकेल. एकत्रीकरण झालेले दोन्ही भूखंड स्वतंत्रपणे विकसित करतेवेळी जेवढे Maximum Building Potential अनुज्ञेय झाले असते, तेवढे Potential अशा एकत्रीकरण केलेल्या भूखंडांवर अनुज्ञेय राहील. उदा. गुंठेवारी अधिनियमान्वये नियमित भूखंडावर Table ६ A (नोट - २) व Table ६ G (नोट xi) नुसार Basic FSI व Premium FSI पूर्णपणे अनुज्ञेय तर TDR हा ५०% मर्यादेपर्यंत अनुज्ञेय असलेने त्यानुसार येणारे Potential परिगणीत करावे. मंजूर रेखांकनातील भूखंडावर Table ६A व ६G प्रमाणे तसेच रेखांकनामध्ये Pro-rata FSI वाटप केले असल्यास ते विचारात घेऊन Potential परिगणीत करावे. अशा दोन्ही Potential च्या बेरजेएवढे एकूण Potential एकत्रित केलेल्या भूखंडावर अनुज्ञेय राहील. समास अंतरांसह अन्य सर्व बाबी दोन्ही भूखंडांसाठी समान राहतील.
२१	**प्रश्न** — विनियम क्र.३.३.१ नुसार भूखंडाचे प्राथमिक रेखांकन जागेवर मोजणी करुन त्यास अंतीम मंजुरी मिळण्यासाठी सादर करतांना त्यातील भूखंडांवर बांधकामे प्रस्तावित करुन एकत्रित प्रस्ताव सादर करता येईल काय? **उत्तर** — नाही.
२२	**प्रश्न** —सुविधा क्षेत्रात (Amenity space) धार्मिक स्थळाचे (Religious use) बांधकाम अनुज्ञेय आहे काय ? **उत्तर** - विनियम क्र.१.३ (७) नुसार सुविधा क्षेत्रात धार्मिक स्थळाचे बांधकाम अनुज्ञेय नाही.
२३	**प्रश्न** - धार्मिक स्थळांच्या बांधकामास सुरवात करणेपूर्वी शासनाच्या गृहविभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे काय ? **उत्तर** :- होय, विनियम क्र.३.४.७ (ii) मध्ये रेखांकनातील खुल्या जागेत धार्मिक स्थळ (Religious use) बांधकाम अनुज्ञेय करताना शासनाने वेळोवेळी ठरविल्यानुसार संबंधित सक्षम प्राधिकरणाची परवानगी घेणे आवश्यक असल्याबाबत तरतूद आहे. त्याचप्रमाणे टेबल क्र. ७.१, अ.क्र.(F) मध्ये नमूद संबंधित प्राधिकरणाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक आहे. याशिवाय, शासनाचे गृह विभागाचे दिनांक ७.६.२०००, दिनांक २३.११.२००९ व दिनांक ७.५.२०१८ चे परिपत्रकान्वये व वेळोवेळी निर्गमित होणाऱ्या निर्देशानुसार कार्यवाही करणे आवश्यक आहे.

२४	**प्रश्न** – वर्गीकृत रस्त्यांना, विनियम क्र. ३.३.८ मध्ये नमूद केल्यानुसारच्या रुंदी व सेवारस्ते सोडणे बंधनकारक आहे काय? नागरी क्षेत्रात देखील सेवारस्ते सोडणे बंधनकारक आहे काय ? **उत्तर** – विनियम क्र. ३.३.८ (b) मधील तक्त्यात नमूद केल्यानुसार रुंदीचे रस्ते व सेवा रस्ते ठेवणे बंधनकारक आहे. मात्र, वि.यो. / प्रा.यो./ नियोजन प्रस्ताव / न.र.यो., यांमध्ये त्यापेक्षा जास्त रुंदी दर्शविलेली असेल तर ती रुंदी विचारात घेणे आवश्यक आहे. विनियम क्र. ३.१.६ नुसार महानगरपालिका, नगरपरिषदा व नगरपंचायत यामधून जाणारे वर्गीकृत रस्ते (Classified Roads passing through city) हे City Roads म्हणुन गृहीत धरावयाचे असल्यामुळे तेथे सेवा रस्ते सोडण्याची आवश्यकता नाही. तथापि, विनियम क्र. ३.१.६ मधील दुसऱ्या परिच्छेदानुसार, ज्या ठिकाणी असा १२ मी. रुंदीचा सेवा रस्ता लगतच्या जागेमध्ये सोडला असेल त्या लगतच्या जमिनीच्या विकास परवानगी वेळी त्याच रुंदीचा सेवा रस्ता सलगरित्या ठेवावा लागेल. मात्र असा रस्ता दोन चौकांदरम्यानच्या लांबीमध्ये झालेल्या विद्यमान अधिकृत विकास / बांधकामे यांमुळे सलगरित्या स्थापित होणे शक्य नसल्यास असा सेवा रस्ता सोडण्याची आवश्यकता नाही. मात्र, जर विकास योजनेमध्ये जर वर्गीकृत रस्त्यास सेवा रस्ता दर्शविला असल्यास त्यानुसार सेवा रस्ते सोडणे बंधनकारक राहील.
२५	**प्रश्न** – विशेष इमारत (Special Building) बांधावयाची असल्यास त्यासाठी किमान पोचरस्ता किती रूंदीचा असावा ? **उत्तर** – विनियम क्र. ३.३.९ नुसार विशेष इमारत ज्या भूखंडावर बांधावयाची आहे, अशा भूखंडासन्मुख असलेल्या पोच रस्त्यांची रुंदी, दाटवस्ती क्षेत्राबाहेर किमान १२ मी. आणि दाटवस्ती क्षेत्रामध्ये किमान ९ मी., एवढी असणे आवश्यक आहे.

	प्रकरण — ४ - LAND USE CLASSIFICATION AND PERMISSIBLE USES
१	**प्रश्न** - पाणी शुद्धीकरणासाठी हल्ली RO प्लँट टाकलेले असतात, ते रहिवासी झोन मध्ये अनुज्ञेय करता येईल का ? **उत्तर** - रहिवास झोनमध्ये आर-२ विभागात सेवा उद्योग अनुज्ञेय असल्याने विनियम क्र.४.३(xvii) मधील अत्यावश्यक सार्वजनिक सुविधा अंतर्गत त्यामध्ये RO प्लँट अनुज्ञेय होईल.
२	**प्रश्न** - विनियम क्र. ४.३ (xvi) नुसार Convenience shop साठी किमान क्षेत्र किती ? **उत्तर** —Convenience shopसाठी किमान क्षेत्र विहित नसल्याने किमान क्षेत्राचे कोणतेही बंधन नाही.
३	**प्रश्न** — विनियम क्र.४.४.१ नुसार रहिवास विभागामध्ये इमारतीच्या मिश्र वापराचे प्रमाण किती टक्के अनुज्ञेय आहे ? **उत्तर**- रहिवास विभागातील इमारतीच्या मिश्र वापरावर आता कोणतेही बंधन नाही.
४	**प्रश्न** - शेती विभागामध्ये शेतघर मंजूरीसाठी संपूर्ण जागेचा अभिन्यास मंजूर करुन घेणे आवश्यक आहे किंवा कसे ? **उत्तर** — शेतघर अनुज्ञेय करण्याचा मुख्य उद्देश हा शेतकऱ्यासाठी वैयक्तीक निवास व शेती उपयोगी अनुषंगीक बांधकाम (Accessory Buildings) अनुज्ञेय करणे हा आहे. विनियम क्र. ३.३.१ (Obligation to prepare layout) मधील तरतुद विचारात घेता, शेतघराच्या परवानगीकरिता सदर जागेची उपविभागणी होत नसल्यामुळे संपूर्ण शेतीच्या जागेचा अभिन्यास करण्याची अथवा त्यामध्ये खुली जागा / सुविधा क्षेत्र अथवा अंतर्गत रस्ते दर्शविण्याची आवश्यकता नाही.
५	**प्रश्न** - नियम क्र. ४.२७ (५) नुसार विकास योजनेतील विविध आरक्षणांमध्ये अनुज्ञेय होणाऱ्या वापरांचा तपशील दिला आहे. तथापि, विकसित झालेल्या आरक्षणांसाठी हा नियम लागू होईल काय? **उत्तर** — होय,
६	प्रश्न - खाजगी मालकीच्या जमिनीवर सार्वजनिक/निम-सार्वजनिक विभाग (PSP Zone)विद्यमान वापर म्हणुन दर्शविला असेल अथवा नव्याने प्रस्तावित केला असेल तर तो आरेखकीय त्रुटी (Drafting error) खाली दुरुस्त करता येईल काय ? **उत्तर** — विनियम क्र. ४.१ (v) नुसार, एखाद्या खाजगी जागेवर, विद्यमान वापर सुरु असल्याने अथवा अन्य कारणाने, PSP झोन दर्शविला गेला असल्यास सदर जागेवरील विद्यमान वापर बंद

	झाल्यानंतर सदर जागा लगतच्या प्रमुख (Predominant) झोनमध्ये समाविष्ट असल्याचे मानले जाईल, अशी तरतुद असल्याने सदर बाब आरेखकीय त्रुटी (Drafting error)म्हणुन विचारात घेता येणार नाही. “अन्य कारणांनी” (Otherwise) खाजगी मालकीच्या जमिनीवर अनावधानाने / चुकीने PSP झोन दर्शविला गेला असेल तर अशी जागा देखील वरीलप्रमाणेच लगतच्या प्रमुख (Predominant) वापरामध्ये अंतर्भूत असल्याचे मानून त्याप्रमाणे विकास अनुज्ञेय राहील.

	प्रकरण — ५ - ADDITIONAL PROVISIONS FOR REGIONAL PLAN AREAS
१	**प्रश्न** — विनियम क्र.४.२ मध्ये Classification and equivalency of WADI ZONE are not given. Also users permissible in WADI ZONE are not mentioned. **उत्तर** - विनियम क्र. ५.७.२ येथे रायगड प्रादेशिक योजना क्षेत्रातील वाडीचे क्षेत्र (wadi land in the coastal belt) मध्ये अनुज्ञेय विकासाबाबत तरतूद स्वतंत्रपणे नमूद आहे.
२	**प्रश्न** — प्रादेशिक योजना क्षेत्रामधील रेखांकनासाठी सुविधा क्षेत्र कधी व किती सोडावे लागेल? **उत्तर** — विनियम क्र. ५.१.८ नुसार, जागेतून जाणारे RP रोड / अथवा विद्यमान रस्त्यांचे रस्ता रुंदीकरण यांखालील क्षेत्र, एकूण क्षेत्रातून वगळल्यानंतर उर्वरित जागेचे निव्वळ क्षेत्र जर ०.४ हे.पेक्षा कमी राहत असल्यास Amenity Space दर्शविण्याची आवश्यकता नाही. मात्र असे उर्वरित निव्वळ क्षेत्र जर ०.४ हे. पेक्षा जास्त असेल तर, अशा एकूण उर्वरित क्षेत्राच्या किमान १० टक्के क्षेत्राचा "Amenity Space" असा भूखंड, दर्शविणे आवश्यक आहे.
३	**प्रश्न** — Station Area Developmet नेमकी कोणत्या स्टेशन्ससाठी लागू आहे? उत्तर — प्रादेशिक योजना क्षेत्रातील लोकल सेवा सुरु असलेल्या रेल्वे स्टेशन्स सभोवताली (sub-urban railway station) विनियम क्र.५.१.६ मधील Station Area Development ची तरतूद लागु आहे.
४	**प्रश्न** — नागरी/ग्रामीण विकास संकुले / केंद्रे तसेच परिसर नकाशे वा झोनप्लॅन मधील समाविष्ट गावांच्या गावठाणापासून ५०० मी. विवक्षित अंतरात ग्रीन बेल्ट मधील क्षेत्रावर रहिवास विकासास विकास परवानगी देता येईल काय? **उत्तर** - ग्रीन बेल्ट हे प्रतिबंधित झोनिंग आहे. त्यामुळे विनियम क्र.४.१२ नुसार त्यामध्ये विनियम क्र. ५.१.१ नुसार रहिवास वापर अनुज्ञेय केलेला नाही.
५	**प्रश्न** — प्रादेशिक योजनेमध्ये नागरी/ग्रामीण विकास संकुले/केंद्रे तसेच परिसर नकाशे वा झोनप्लॅन मधील समाविष्ट गावांच्या गावठाणापासून ५०० मी. विवक्षित अंतरात लगतच्या गावांमधील जमिनी येत असल्यास, त्यामध्ये विकास अनुज्ञेय राहील काय? **उत्तर** — विनियम क्र.५.१.१ मधील परंतुक क्र.५ मधील तरतुदीनुसार ५०० मी. अंतरात लगतच्या गावामधील जमिनींवरही असा विकास अनुज्ञेय आहे.

६	**प्रश्न** — पुनर्वसन गावठाण अभिन्यास व गावठाण विस्तारीकरणाच्या सभोवती विवक्षित अंतरात रहिवास वापर अनुज्ञेय आहे का? **उत्तर** - जमीन महसूल संहितेनुसार घोषित किंवा अधिसूचित गावठाण क्षेत्र हे प्रादेशिक योजना नकाशावर दर्शविलेले असो अथवा नसो, त्याकरिता विनियम क्र.५.१.१ नुसार गावठाणासभोवतालचा विकास अनुज्ञेय आहे.
७	**प्रश्न** — प्रादेशिक योजना क्षेत्रामध्ये गावठाणापासून ५०० मी. अंतरातील क्षेत्रात औद्योगिक वापर अनुज्ञेय आहेत काय ? **उत्तर** — विनियम क्र. ५.१.१ मधील सहाव्या परंतुकानुसार प्रादेशिक योजना क्षेत्रामध्ये गावठाणालगत ठराविक अंतरामध्ये अनुज्ञेय होणाऱ्या रहिवास वापरासाठीच्या क्षेत्रामध्ये, शेती झोनमध्ये अनुज्ञेय होणारे सर्व वापर अनुज्ञेय आहेत. त्यामुळे शेती विभागात विनियम क्र.४.११ (xviii) नुसार अनुज्ञेय होणारा औद्योगिक वापर देखील अनुज्ञेय आहे.

	प्रकरण — ६- GENERAL BUILDING REQUIREMENTS – SETBACK, MARGINAL DISTANCE, HEIGHT AND PERMISSIBLE FSI
१	प्रश्न - नगरपरिषद किंवा नगरपंचायत क्षेत्रामध्ये टीडीआर उपलब्ध नसेल तर त्याऐवजी अधिमूल्य च.क्षे.नि. (premium FSI) घेता येईल किंवा कसे? (विनियम क्र.६.१ ते ६.३) **उत्तर** — नियमावलीमधील तरतुदीनुसार अशा आशयाची तरतूद नसल्याने अनुज्ञेय होणार नाही.
२	**प्रश्न** — दाटवस्ती क्षेत्रामध्ये Fuel Filling Stations चा वापर अनुज्ञेय आहे काय? असल्यास, कोणत्या नियमानुसार? **उत्तर** - दाटवस्ती क्षेत्राच्या विनियम क्र. ६.१.२ Other Buildings च्या नियमामधील शेवटच्या परंतुकामध्ये Provided further that, for buildings like cinema theatres, multiplex, assembly buildings, shopping malls, etc., regulations for outside congested area, except FSI, shall apply असे नमूद आहे. यातील etc. या शब्दामध्ये Fuel Filling Station सह अन्य Other Buildings अंतर्भूत आहेत. त्या अन्वये सदरचा वापर अनुज्ञेय आहे.
३	**प्रश्न** — यापूर्वी मंजूर झालेल्या रेखांकनातील एखादा भूखंड हा, UDCPR मध्ये रस्ता रुंदीनुसार नमूद असलेल्या किमान भुखंड क्षेत्रापेक्षा, कमी क्षेत्राचा असल्यास, (उदा. पूर्व मंजूर भुखंड २५० चौ.मी. पेक्षा कमी क्षेत्राचा आहे व त्यास सन्मुख रस्ता १८ मी. पेक्षा अधिक रुंदीचा आहे.) त्यास समास अंतर कसे विचारात घ्यावेत? **उत्तर** — विनियम क्र.६.२.१, टेबल ६ D खालील तळटीप १८ नुसार, सदर टेबलमध्ये रस्तारुंदीनुसार विहित करण्यात आलेल्या किमान भूखंड क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राचा भूखंड असल्यास, अशा भूखंडास सन्मुख असलेल्या रस्त्याच्या रुंदीनुसार आवश्यक असलेली समास अंतरे विचारात घेण्यात यावेत.
४	**प्रश्न** — गुंठेवारी अधिनियमानुसार नियमित झालेल्या भूखंडावर Basic FSI, Premium FSI व TDR, हे किती प्रमाणात अनुज्ञेय आहेत? **उत्तर** - गुंठेवारी अधिनियमाखाली नियमीत झालेल्या कितीही क्षेत्राच्या भुखंडावर Table ६ A खालील नोट (२) व Table ६ G खालील नोट (xi) येथील तरतुदी विचारात घेऊन Basic FSI तसेच Premium FSI हे पूर्णपणे अनुज्ञेय होतील, मात्र TDR हा ५०% मर्यादेपर्यंत अनुज्ञेय राहील.
५	**प्रश्न** — विनियम क्र.६.२.१, टेबल ६D मध्ये काही ठिकाणी तळ + २ किंवा स्टील्ट + ३ मजले चा उल्लेख आहे. यामध्ये मॅझेनिन मजला घेतला तर अतिरिक्त मजला मोजला जाईल की त्यामध्ये अनुज्ञेय होईल ? **उत्तर** — होय, मॅझेनिन मजला हा एक स्वतंत्र मजला असल्याने तो अतिरिक्त मजला मोजला जाईल.

६	**प्रश्न** – विनियम क्र.६.२.३ नुसार स्टेप मार्जिन म्हणजे काय? ते दाटवस्ती क्षेत्रास लागू आहे का? स्टेप मार्जिन कोणत्या बिल्डिंगला लागू आहे? स्टेप मार्जिनमध्ये जमिन पातळीवर किती समास अंतर ठेवणे आवश्यक आहे? **उत्तर-** i) स्टेप मार्जिन म्हणजे एखाद्या इमारतीस मागच्या बाजूस व इतर बाजूस (side & rear) सोडावे लागणारे समास अंतर हे पूर्णपणे जमिन पातळीवर सोडण्याऐवजी, भागश: जमिन पातळीवर व भागश: वरच्या मजल्याच्या स्तरावर सोडणे. ii) स्टेप मार्जिनची तरतूद ही दाटवस्तीसह सर्व क्षेत्रांना लागू आहे. iii) विनियम क्र ६.२.१ मधील टेबल ६D नुसार, टेबल मध्ये नमूद केलेली उंची किंवा १५ मी., यांपेक्षा जास्त उंचीच्या सर्व प्रकारच्या/ वापराच्या इमारतीना स्टेप मार्जिन लागू आहे. iv) टेबल ६ D मध्ये नमूद केलेली उंची किंवा १५ मी., यांपेक्षा जास्त मात्र २४ मी. पेक्षा कमी उंचीच्या इमारती अथवा Non-Special Building असल्यास, अशा इमारतींच्या मागील व बाजूचे समास अंतरे ही, जमिन पातळीवर टेबल क्र. ६ D मध्ये नमूद प्रमाणे ठेवावीत व उर्वरित समास अंतरे ही वरील मजल्यांच्या स्तरावर ठेवावीत. मात्र, विशेष इमारतींच्या बाबतीत जमिनपातळीवर किमान ६ मी. अंतर ठेवून उर्वरित समास अंतर वरील मजल्यांच्या पातळीवर सोडावीत.
७	**प्रश्न** – वेगवेगळया प्रयोजनांसाठी इमारतीची उंची कशी मोजावी? **उत्तर – अ) समास अंतरे ठरविण्यासाठी** :- विनियम क्र. ६.२.३ (b) मधील चौथ्या परंतुकानुसार, लगतच्या जमिन पातळीपासूनच्या इमारतीच्या एकूण उंचीमधून जमिनीच्या वरील पार्किगसाठीच्या वापरांच्या मजल्यांची उंची कमाल ६ मी. अथवा यापैकी किमान असलेली उंची वजा केल्यानंतर येणारी उंची विचारात घ्यावी. त्यानुसार बाजूची व मागील (Side & Rear) समास अंतरे ठरविण्यात यावीत. सदरची बाब ही विशेष इमारतींना (Special Building) देखील लागु राहील. सदरचे पार्कींग हे इमारतीच्या कोणत्याही मजल्यावर पूर्णत: ठेवले असले तरच अशा पार्किंगची उंची (कमाल ६ मी. पर्यंत) वजा करण्यात यावी. **ब) अग्निप्रतिबंधक उपाय योजनांच्या सर्व प्रयोजनांसाठी** :- इमारतीची उंची ही जमिन पातळीपासूनच मोजण्यात यावी. यासाठी पार्कींग मजल्याची उंची वजा करु नये.
८	**प्रश्न** – विनियम क्र.६.२.३(b) नुसार ज्या बाजूने हवा व उजेड घेत नाही, ती बाजू डेड वॉल समजून त्या बाजूस कमी समास अंतर ठेवण्याची तरतूद आहे.मग जिना व टॉयलेट हे डेड वॉल म्हणून गृहीत धरता येईल का? **उत्तर** - जिना व टॉयलेट साठी बाहेरून हवा व उजेड घेतला जात असल्याने ते डेड वॉल म्हणून गृहीत धरता येणार नाही.

९	**प्रश्न** -विनियम क्र.६.३, टेबल क्र.६G (iv) नुसार Basic FSI चा पूर्ण Ancillary FSI हा TDR & Premium FSI च्या आधी वापरता येईल का ? **उत्तर** – होय.
१०	**प्रश्न** – Fire Staircase Block हा P-line मध्ये मोजावा किंवा कसे? **उत्तर** –विनियम क्र. ६.६ व ६.८ येथील तरतुदींनुसार FSI मधून सुट दिलेल्या बाबीं मध्ये Fire Staircase Block चा समावेश नसल्याने त्याचे क्षेत्र P-Line मध्ये मोजणे आवश्यक आहे.
११	**प्रश्न** – विनियम क्र.६.१, टेबल क्र.६A व विनियम क्र.६.३, टेबल क्र.६G मधील रकाना क्र. ६ व ९ मधील Maximum Building Potential on plot including In-situ FSI कसे परिगिणत करण्यात यावे? **उत्तर** – टेबल क्र. ६ G खालील नोट क्र. (xiv) नुसार टेबल मधील रकाना क्र. ३ येथील Basic FSI हा आरक्षणे, वि.यो. /प्रा.यो. रस्ते / रस्ता रुंदीकरण व सुविधा क्षेत्र वगळता उर्वरित भुखंडावर म्हणजेच Net Plot Area वर परिगणीत करावयाचा आहे. तर आरक्षणाचे क्षेत्र / सुविधा क्षेत्र नियोजन प्राधिकरणास हस्तांतरीत झालेले असल्यास टेबल मधील रकाना क्र. ४, ५, ७ व ८ येथील Premium FSI व TDR हे Gross Plot Area वर परिगणीत करावयाचे आहे. यानुषंगाने Appendix A-१ मधील Proforma I मधील अ.क्र.११ मध्ये केलेल्या स्पष्टतेनुसार परिगणित करता येते.
१२	**प्रश्न** – विनियम क्र.६.२.३(सी) नुसारच्या स्टेप मार्जिनमध्ये बाल्कनी अनुज्ञेय होईल काय? असल्यास ती बंदीस्त (enclose) करता येईल काय? **उत्तर** - समास अंतरामध्ये ज्याप्रमाणे खुली बाल्कनी ठेवण्यास तसेच बाल्कनी बंद (enclose) करण्यास अनुमती आहे, त्याच धर्तीवर स्टेप मार्जिनमध्ये ज्या मजल्यावर स्टेप मार्जिन सोडले आहे, तो मजला वगळता, त्यावरील मजल्यावर बाल्कनी अनुज्ञेय राहील.
१३	**प्रश्न** – तळघरामध्ये (Basement) मध्ये जाणारा जिना हा P-line मध्ये मोजला जाणार का? **उत्तर** – विनियम क्र.६.६ तसेच विनियम क्र.९.११ पाहता, तळघरामध्ये प्रस्तावित केलेला वापर जर विनियम क्र. ९.११ नुसार FSI मध्ये मोजण्यास पात्र असेल तर त्यासाठी प्रस्तावित असणारा जिना देखील P-line मध्ये मोजणे आवश्यक राहील. मात्र, तळघरामधील प्रस्तावित वापर FSI मध्ये मोजणे आवश्यकता नसेल त्यावेळी त्यासाठीच्या जिन्याचे बांधकाम क्षेत्र P-line मध्ये मोजण्याची आवश्यकता नाही.

१४	**प्रश्न** – समास अंतरे सोडण्याच्या प्रयोजनार्थ, इमारतीच्या एकूण उंचीतून पार्कींगसाठीची ६ मी. उंची वजा करुन त्यानंतर येणारी उंची विचारात घ्यावयाची आहे. परंतु त्या तळमजल्यावर भागश: दुकाने व भागश: पार्कींग प्रस्तावित असल्यास अशी उंची वजा करता येईल काय? (विनियम क्र.६.२.३(बी)) **उत्तर** – नाही.
१५	**प्रश्न** – इमारतीची समास अंतरे निश्चित करण्याच्या कारणासाठी, Recreational Floor ची उंची वजा करता येईल काय? **उत्तर** – विनियम क्र. ६.१४ Recreational Floor च्या तरतुदीनुसार सदर मजला FSI मध्ये धरण्याची आवश्यकता नाही. तथापि, त्याची उंची वजा करण्याची तरतूद नसल्याने एकूण उंचीतून वजा करणे अनुज्ञेय नाही.
१६	**प्रश्न** – इमारतीची उंची मोजताना त्यामधून स्टिल्टची उंची कमी करता येईल काय? **उत्तर** – विनियम क्र.६.२.३ (बी) मधील चौथ्या परंतुकानुसार पार्किंग मजल्यांची ६ मी. पर्यंतची उंची वजा करुन येणारी इमारतीची उंची ही सामासिक अंतरे परिगणित करण्याकरिता, मोजणेबाबत तरतूद आहे. मात्र, अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनांसाठी इमारतीची उंची जमीन पातळीपासून मोजावयाची आहे.
१७	**प्रश्न** – पायऱ्या अथवा ओटा इमारत रेषेच्या (Building line) बाहेर अनुज्ञेय आहे काय? **उत्तर** – विनियम क्र.६.७ (k) नुसार पायऱ्या किंवा ओट्यासह पायऱ्या, बिल्डिंग लाइनपासून १.२०मी. अंतरात अनुज्ञेय करता येऊ शकतात.
१८	**प्रश्न** –वर्गीकृत रस्त्याशी संबंधीत, इमारत रेषा (building line) / नियंत्रण रेषेच्या (control line) बाहेर architectural projections, steps outside the building, cantilever balcony, porch, double height terrace (cantilever) अनुज्ञेय आहेत काय? **उत्तर** – टेबल ६ E खालील टीप क्र.१ नुसार वर्गीकृत रस्त्यांकरिता इमारत रेषा ही रिबन डेव्हलपमेंट रुल्स किंवा टेबल ६E यापैकी जे जास्त असेल ते सेटबॅक अंतर म्हणून घ्यावयाचे आहे. विनियम क्र.६.२ मधील टेबल ६D खालील टीप क्र.७ नुसार ओटा, रेलिंग, बॅरिकेड्स किंवा कॅनोपीसाठी कॉलम किंवा पोर्च हे किमान आवश्यक अशा सेटबॅक अंतरात अनुज्ञेय नाहीत.
१९	**प्रश्न** –कॅनोपीचा वापर बसण्यासाठी (sitting purpose) करता येईल काय? **उत्तर** – विनियम क्र .६.७(डी) नुसार कॅनोपीसाठी वरील मजल्यावरुन प्रवेश घेणे व त्याचा वापर बसण्यासाठी (sitting purpose) करण्यास प्रतिबंध आहे.

२०	**प्रश्न** – इमारती सभोवतालच्या सामासिक अंतरामध्ये Architectrual Projections अनुज्ञेय आहेत काय? **उत्तर** –विनियम क्र.९.३० नुसारच्या मर्यादेत Architectrual Projections विनियम क्र. ६.७ अन्वये सामासिक अंतरात अनुज्ञेय आहेत. मात्र, विशेष इमारत असल्यास, अग्निशमन वाहनाच्या येण्या-जाण्यासाठी ठेवावयाच्या किमान ६.० मी. सामासिक अंतरात अनुज्ञेय नाहीत.

	प्रकरण -७ — HIGHER FSI FOR CERTAIN USES
१	**प्रश्न** — विनियम क्र.७.७.२नुसार शेती झोनमध्ये EWS / LIG साठीचे बांधकाम करण्याकरिता छोटे भूखंड तयार करुन विकण्यासाठी मोठया जागेचे रेखांकन / उपविभागणी करता येईल किंवा कसे? **उत्तर** — विनियम क्र.७.७.२ नुसारच्या सदर नियमानुसार EWS / LIG च्या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी केवळ स्वत:च्या मालकीच्या जमिनीवर सदनिकांचे बांधकाम करण्याची तरतुद आहे. त्यामुळे शेती झोनमध्ये या कारणाकरिता बांधकाम प्रस्तावित न करता जागेचे केवळ रेखांकन / उपविभागणी करणे अनुज्ञेय होणार नाही. मात्र, जर इमारतींचे रेखांकन करुन (उपविभागणी न करता) त्यातील प्रत्येक इमारतीत केवळ EWS / LIG साठीचे बांधकाम प्रस्तावित केल्यास ते अनुज्ञेय होऊ शकेल.
२	**प्रश्न** — शैक्षणिक व वैद्यकीय वापराच्या इमारतीसाठी कमाल किती उंची अनुज्ञेय आहे? **उत्तर** — शैक्षणिक व वैद्यकीय वापराच्या इमारतीसाठी महाराष्ट्र अग्निसुरक्षा आणि जीवसुरक्षा उपाययोजना अधि, २००६ (फायर ॲक्ट) नुसार अनुक्रमे ३० मी. व ४५ मी. इतकी कमाल उंची अनुज्ञेय आहे.
३	**प्रश्न** — माहिती तंत्रज्ञान आस्थापनांच्या इमारतींसाठी १००% पेक्षा जास्त व २००% पर्यंत FSI किमान किती मीटर रुंद रस्त्यावर अनुज्ञेय आहे? **उत्तर** —विनियम क्र. ७.८.१ (i) मधील तरतुदीनुसार किमान १८ मी. रुंद रस्त्यावर अनुज्ञेय आहे.

	प्रकरण — ८ — PARKING, LOADING AND UNLOADING SPACES
१	**प्रश्न** — विनियम क्र.८.२.२ मधील पार्कींगसाठी चा multiplying factor म्हणजे काय आहे ? **उत्तर-** कोणत्याही इमारतीसाठी तिच्यामध्ये प्रस्तावित असलेल्या वापर प्रकारानुसार किमान किती पार्किंग लागेल याची तरतूद टेबल ८B या एकाच कॉमन टेबलमध्ये दिली आहे. तसेच, राज्यातील सर्व क्षेत्रांची आठ प्रकारात वर्गवारी टेबल ८C मध्ये केली असून त्या प्रत्येकासमोर एक संख्या नमूद केली आहे. ज्या शहरात / क्षेत्रात बांधकाम परवानगीचा प्रस्ताव आहे, त्यासाठी वरील टेबल क्र.८ B नुसार येणारे पार्किंग आणि त्या शहरासाठी / क्षेत्रासाठी वरील टेबल क्र. ८C मधील संख्या, यांचा गुणाकार करून येणारे पार्किंग प्रस्तावित करणे अपेक्षित आहे. या प्रयोजनासाठी वरील टेबल क्र. ८ C मध्ये नमूद केलेल्या संख्येस Multiplying Factor असे संबोधले आहे.
२	**प्रश्न** — हॉस्पिटल वापराच्या इमारतीमध्ये पार्किंग क्षेत्र हे बेडची संख्येनुसार तसेच असेम्बली बिल्डिंग मध्ये पार्किंगचे क्षेत्र हे सीटच्या संख्येनुसार, सोडावयाचे आहे. तथापि, बेडची व सीटची संख्या कशी निश्चित करावी ? **उत्तर** — पार्किंग क्षेत्र निश्चित करण्यासाठी विनियम क्र.८.२, टेबल ८B नुसार प्रस्तावित बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे हॉस्पिटलच्या बाबतीत बेडची संख्या व असेम्बली बिल्डींगचे बाबतीत सीटची संख्या विचारात घ्यावी. नकाशात बेडची संख्या दर्शविली नसल्यास, महाराष्ट्र शुश्रुषागृह नोंदणी (सुधारित) नियम २०२१ मधील तरतूदी नुसार बेडची संख्या निश्चित करावी. सदर नियमात नियम क्र. ११ (ई) शुश्रृषागृहाचे भौतिक रचना निकष यातील अनुसूचि (I) मध्ये शुश्रृषागृहासाठी किमान प्रमाणकांचे निकष दिलेले आहेत. त्यानुसार वॉर्डमधील एका बेडसाठी किमान चटई क्षेत्र ६.०४ चौ.मी. (६५ चौ.फु.) व दोन बेडमधील किमान अंतर १.८२ मी. (६ फुट) असणे आवश्यक आहे. यानुसार वॉर्डचे एकूण क्षेत्र ÷ ६.०४ चौ.मी. याप्रमाणे बेडची संख्या निश्चित करता येईल. असेम्बली बिल्डींग बाबत सिनेमा नियम विचारात घेऊन सिटची संख्या निश्चित करावी. सिनेमा नियम विचारात घेता पॅसेजेस सोडून २० सिटसाठी किमान ९ चौ.मी. जागा विचारात घेता, एक सिटसाठी ०.४५ चौ.मी. क्षेत्र आवश्यक ठरते. सबब, पॅसेजचे क्षेत्र वजा केल्यावर येणारे सिनेमा हॉलचे एकूण क्षेत्र ÷ ०.४५ चौ.मी. यानुसार सिटची संख्या निश्तिच करता येईल.

	प्रकरण — ९ — REQUIREMENTS OF PART OF BUILDING
१	**प्रश्न** — २४ मी. आणि त्यापेक्षा उंच इमारतींबाबत समास अंतरामध्ये बाल्कनी / कपाट प्रोजेक्शन अनुज्ञेय करतांना, भूखंड हद्दीपर्यंतचे अंतर, पहिल्या मजल्यावर किती मिटर व जर खालील दोन मजले / ६ मी. उंची, पार्किगकरिता प्रस्तावित असल्यास त्यावरील सर्व मजल्यांना वरील बाल्कनी / कपाट यांच्या बाहेरील बाजूपासून भूखंड हद्दीपर्यंत उक्त नुसार किती मिटर अंतर आवश्यक आहे काय ? (विनियम क्र.९.६) **उत्तर** — २४ मी. आणि त्यापेक्षा उंच इमारत विशेष इमारत असल्याने सभोवताली अग्निशमन वाहन (Fire Fighting Vehicle) विना अडथळा फिरण्यासाठी पहिल्या मजल्यापर्यंत किमान ६ मी. अंतर आवश्यक आहे व त्यावरील सर्व मजल्यांवरील बाल्कनी / कपाट यांच्या बाहेरील बाजूपासून भुखंड हद्दीपर्यंत ४.५० मी. अंतर आवश्यक राहील.
२	**प्रश्न** — तळघरामध्ये वाहनांचे पार्किंग व्यतिरिक्त अन्य अनुज्ञेय असणारे वापर प्रस्तावित केले असल्यास, त्यासाठी देखील रॅम्प बंधनकारक आहे किंवा कसे? (विनियम क्र.९.१२) **उत्तर** — तळघरामध्ये इतर वापरासह पार्कींग प्रस्तावित असल्यास रॅम्प बंधनकारक आहे. मात्र तळघरामध्ये पार्कींग प्रस्तावित नसल्यास रॅम्प बंधनकारक नाही. तथापि, संबंधितास रॅम्प हवा असल्यास तसे प्रस्तावित करण्याची मुभा राहील.
३	**प्रश्न** — बाल्कनी आणि ॲटॅच टेरेस यांचे, प्रत्येक मजल्यासाठी अथवा संपूर्ण इमारतीमध्ये एकूण बांधकाम क्षेत्रावर कमाल मर्यादा आहे काय? **उत्तर**- नियमावलीनुसार बाल्कनी आणि ॲटॅच टेरेस यांचे संपूर्ण बांधकाम क्षेत्र हे FSI मध्ये मोजायचे असल्याने आता त्यांच्या कमाल बांधकाम क्षेत्रावर बंधन नाही. विनियम क्र. ९.१४ नुसार बाल्कनीची कमाल रुंदी २ मी. व कपाटाची कमाल रुंदी ०.६० मी. आणि त्यापासून भूखंड हद्दी पर्यंतचे सोडावयाचे किमान अंतर हया बाबींचे पालन करणे आवश्यक आहे.
४	**प्रश्न** — विनियम क्र.९.१५ नुसार डबल हाईट टेरेसेस हे सर्पोटेड असणे आवश्यक आहे, अशी तरतूद आहे. हा सपोर्ट कँटीलिव्हर प्रकारचा चालू शकेल काय? **उत्तर** — सदरचे टेरेसेस हे दोन मजले उंचीचे व सपोर्टेड असणे अपेक्षीत आहे. मग त्याचा सपोर्ट हा, खालील बाजूने कॉलमचे आधारे अथवा बीम मधून कँटीलिव्हर प्रकारचे असला तरी चालू शकेल. मात्र असे टेरेस व त्याचे सपोर्ट हे बिल्डिंग लाईनच्या आतमध्ये असणे आवश्यक आहे.
५	**प्रश्न** — डबल हाईट टेरेसेसच्या पुढे समास अंतरामध्ये बाल्कनी अनुज्ञेय होईल काय ? **उत्तर** — नाही.

६	**प्रश्न** – NBC नुसार बाल्कनी ही refuge area म्हणून दाखवता येईल अशी तरतूद आहे शिवाय fire officer ने त्यासाठी NOC दिल्यास तसे करता येईल का? **उत्तर**- आगीच्या दुर्घटनेवेळी Refuge Area मधून लगतच्या मजल्यांवरील लोकांना सुरक्षितरित्या बाहेर काढणे शक्य होते. बाल्कनी ही एखाद्या खाजगी सदनिका/गाळा यास जोडलेली असलेने तिचा सामाईक refuge area म्हणून प्रभावीपणे उपयोग होऊ शकणार नसलेने तसे अनुज्ञेय करण्यात येऊ नये.
७	**प्रश्न** –UDCPR अंमलात येण्यापूर्वीच्या तत्कालीन नियमावलीनुसार 1.2 मी. रुंद जिना (staircase) ठेवला आहे. आता एकत्रीकृत नियमावलीनुसार (UDCPR) मिळणारे जादा बांधकामासाठी २४ मी. वरील उंचीसाठी विनियम क्र.९.२८.८ नुसार 1.5 मी रुंद जिना लागतो. जागेवरील बीम, कॉलम यांच्या positions बदलता येत नसल्याने 1.2 मी रुंद जिना या वाढीव कामासाठी अनुज्ञेय होईल का? **उत्तर** – तत्कालीन नियमावलीनुसार 1.2 मी. रुंद जिना (staircase) २४ मी. उंची पर्यंत चालु शकेल. मात्र त्यापुढील उंचीसाठी १.५ मी. रुंद जिना आवश्यक असल्याने, 1.2 मी रुंद जिना या वाढीव कामासाठी अनुज्ञेय होणार नाही.
८	**प्रश्न** –पंढरपूर विकास प्राधिकरण The Pandharpur Development Authority Act, २००९ प्रमाणे स्थापन झाले असून अशा प्राधिकरणाबाबत "प्राधिकारी" (Authority) 1.3.14 मधे नमूद नाही. **उत्तर** – विनियम क्र. 1.3.14 (iv) नुसार स्थानिक प्राधिकरणा ऐवजी इतर प्राधिकरणांचे बाबतीत The Chief Executive Officer or person exercising such powers under Acts applicable to such authorities असे विचारात घेणे बाबत तरतूद आहे.
९	**प्रश्न** – पार्कींगसाठी किती तळघरे (Basements) अनुज्ञेय आहेत? **उत्तर** – विनियम क्र. ९.११ नुसार तळघरामध्ये पार्कींग व अन्य अनुज्ञेय असलेले वापर करण्यासाठी तळघरांच्या संख्येवर कमाल मर्यादा नाही. तथापि, यासाठी Light & Ventilation बाबतचे तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनां विषयक अन्य नियमांचे पालन करणे आवश्यक आहे.
१०	**प्रश्न** – प्रस्तावित बाल्कनीपैकी भागश: बाल्कनी बंदिस्त (enclose) करता येईल काय? **उत्तर** – विनियम क्र. ९.१४ (iv) तरतूदीनुसार संपूर्ण बाल्कनी बंदिस्त (enclose) करणे अनुज्ञेय आहे. त्यामुळे ती पूर्णत: अथवा भागश: बंदिस्त (enclose) करणे अनुज्ञेय होईल.

६	**प्रश्न** — NBC नुसार बाल्कनी ही refuge area म्हणून दाखवता येईल अशी तरतूद आहे शिवाय fire officer ने त्यासाठी NOC दिल्यास तसे करता येईल का? **उत्तर**- आगीच्या दुर्घटनेवेळी Refuge Area मधून लगतच्या मजल्यांवरील लोकांना सुरक्षितरित्या बाहेर काढणे शक्य होते. बाल्कनी ही एखाद्या खाजगी सदनिका/गाळा यास जोडलेली असलेने तिचा सामाईक refuge area म्हणून प्रभावीपणे उपयोग होऊ शकणार नसलेने तसे अनुज्ञेय करण्यात येऊ नये.
७	**प्रश्न** —UDCPR अंमलात येण्यापूर्वीच्या तत्कालीन नियमावलीनुसार 1.2 मी. रुंद जिना (staircase) ठेवला आहे. आता एकत्रीकृत नियमावलीनुसार (UDCPR) मिळणारे जादा बांधकामासाठी २४ मी. वरील उंचीसाठी विनियम क्र.९.२८.८ नुसार 1.5 मी रुंद जिना लागतो. जागेवरील बीम, कॉलम यांच्या positions बदलता येत नसल्याने 1.2 मी रुंद जिना या वाढीव कामासाठी अनुज्ञेय होईल का? **उत्तर** — तत्कालीन नियमावलीनुसार 1.2 मी. रुंद जिना (staircase) २४ मी. उंची पर्यंत चालु शकेल. मात्र त्यापुढील उंचीसाठी १.५ मी. रुंद जिना आवश्यक असल्याने, 1.2 मी रुंद जिना या वाढीव कामासाठी अनुज्ञेय होणार नाही.
८	**प्रश्न** —पंढरपूर विकास प्राधिकरण The Pandharpur Development Authority Act, २००९ प्रमाणे स्थापन झाले असून अशा प्राधिकरणाबाबत "प्राधिकारी" (Authority) 1.3.14 मधे नमूद नाही. **उत्तर** — विनियम क्र. 1.3.14 (iv) नुसार स्थानिक प्राधिकरणा ऐवजी इतर प्राधिकरणांचे बाबतीत The Chief Executive Officer or person exercising such powers under Acts applicable to such authorities असे विचारात घेणे बाबत तरतूद आहे.
९	**प्रश्न** — पार्कींगसाठी किती तळघरे (Basements) अनुज्ञेय आहेत? **उत्तर** — विनियम क्र. ९.११ नुसार तळघरामध्ये पार्कींग व अन्य अनुज्ञेय असलेले वापर करण्यासाठी तळघरांच्या संख्येवर कमाल मर्यादा नाही. तथापि, यासाठी Light & Ventilation बाबतचे तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनां विषयक अन्य नियमांचे पालन करणे आवश्यक आहे.
१०	**प्रश्न** — प्रस्तावित बाल्कनीपैकी भागश: बाल्कनी बंदिस्त (enclose) करता येईल काय? **उत्तर** — विनियम क्र. ९.१४ (iv) तरतूदीनुसार संपूर्ण बाल्कनी बंदिस्त (enclose) करणे अनुज्ञेय आहे. त्यामुळे ती पूर्णत: अथवा भागश: बंदिस्त (enclose) करणे अनुज्ञेय होईल.

११	**प्रश्न** – तळघरामध्ये (Basement) दुकाने अनुज्ञेय करता येतील काय? **उत्तर** – विनियम क्र.९.११.१ मध्ये नमूद केल्यानुसारच्या वापरांव्यतिरिक्त अन्य वापरांसाठी तळघराचा वापर करता येणार नाही. मात्र, शॉपिंग सेंटर / शॉपिंग मॉलच्या इमारतीत जमिन पातळीखालील पहिल्या तळघरामध्ये वाणिज्य वापर अनुज्ञेय केलेला असल्याने दुकाने अनुज्ञेय करता येतील. याव्यतिरिक्त अन्य इमारतींच्या तळघरामध्ये दुकाने अनुज्ञेय करता येणार नाहीत.

	प्रकरण - १० — CITY SPECIFIC REGULATIONS
१	**प्रश्न** — प्रकरण १० (City Specific Regulation) मधील विनियम क्र. १०.१५ ह्या तरतुदीनुसार काही नियमांचा अंमल बंद झाल्यानंतर त्याविषयी वेगळी अधिसूचना काढण्यात येणार आहे काय? **उत्तर** — विनियम क्र. १०.१५ मध्ये नमूद केलेले विनियम हे केवळ दि.१ जानेवारी, २०२२ किंवा शासन वेळोवेळी ठरवून देईल त्या तारखेपर्यंत अंमलात राहतील. या तारखेनंतर मात्र सदर विनियमामध्ये नमूद केलेल्या क्रमांकांच्या विविध नियमांची अंमलबजावणी कायदेशीररीत्या आपोआप बंद होईल. सदर नियमांचा वापर बंद करावा, अशा आशयाचे स्वतंत्र आदेश काढण्यात येणार नाहीत.

	प्रकरण — ११ - ACQUISITION AND DEVELOPMENT OF RESEVED SITES IN DEVELOPMENTPLANS
१	**प्रश्न** - रिझर्वेशन क्रेडीट सर्टिफिकेटमध्ये (RCC) किती रक्कम मोबदला म्हणून मिळू शकेल? **उत्तर** — विनियम क्र. ११.३ (iii) नुसार, भुसंपादनाशी संबंधित असलेल्या कायद्यांनुसार (Relevant Acts dealing with land acquisition) जेवढा मोबदला मिळाला असता (RCC मध्ये भूसंपादनाची अधिसूचना प्रसिध्द करण्यात येत नसल्याने अधिसूचना प्रसिध्दी ते निवाडा जाहीर करण्यापर्यंतच्या कालावधीसाठीचे व्याज देय होत नसल्याने ते वगळता) तेवढी रक्कम मोबदला म्हणून रिझर्वेशन क्रेडीट सर्टिफिकेटमध्ये मिळू शकेल.
२	**प्रश्न** —मंजूर विकास योजनेतील आरक्षण दर्शविलेल्या उद्देशाकरिता इतर काही प्रतिबंधांमुळे (उदा.संरक्षण विभाग, Airport Funnel, पूररेषा इ.) विकसित करता येत नसल्यास, अशा आरक्षणांकरिता टीडीआर देय होईल काय? **उत्तर** — विनियम क्र. ११.२.३ (ix) नुसार अशा आरक्षणांकरिता टीडीआर देय होत नाही.
३	**प्रश्न** — Accommodation Reservation बाबतच्या नियमामधील Full Permissible FSI of the entire plot and Permissible TDR potential of entire plot, याचा नेमका अर्थ काय आहे ? **उत्तर** — विनियम क्र.११.१ नुसार Accommodation Reservation च्या तरतुदीमध्ये विहित केल्यानुसार आरक्षणापैकी भागशः जागा विकसित करुन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत केल्यानंतर भागशः जागा, संबंधित जागा मालकाकडे राहते. जागा मालकाकडे राहणारी सदर जागा ही आरक्षण मुक्त होते व ती जागा लगत असलेल्या प्रमुख झोनमध्ये असल्याचे गृहीत धरुन त्यावर जागा मालकास विकास अनुज्ञेय होतो. जागा मालकाने प्राधिकरणास भागशः जागा जरी हस्तांतरीत केली असली तरी जणूकाही ती हस्तांतरीत केलेलीच नाही, असे गृहीत धरुन, संपूर्ण आरक्षणबाधित जागेवर जेवढा FSI अथवा TDR वापरणे अनुज्ञेय झाले असते, असे Entire Plot चे Potential, सदर जागा मालकास आरक्षणापैकी त्याच्या ताब्यात राहिलेल्या भागशः जागेवर, वापरणे अनुज्ञेय आहे. त्याचप्रमाणे संबंधित जागा मालकास त्याचा entire plot विचारात घेऊन Premium FSI देखील त्यांच्या ताब्यात राहिलेल्या जागेवर वापरण्यास अनुमती आहे.

४	**प्रश्न** — विनियम क्र.११.१ - Accommodation Reservation मध्ये प्राधिकरणास बांधून द्यावयाचे क्षेत्राची टक्केवारी दिली आहे, ती कशावर परिगणित करावी? **उत्तर** — प्राधिकरणास बांधून द्यावयाच्या क्षेत्राची टक्केवारी ही त्या आरक्षणाखालील जागेच्या क्षेत्रफळावर परिगणित करावी.
५	**प्रश्न** - विनियम क्र.११.१ - Accommodation Reservation मध्ये TDR Generation कधी अनुज्ञेय होते? **उत्तर** — आरक्षणाने बाधित असलेल्या क्षेत्रापैकी, भागश: क्षेत्र प्राधिकरणास हस्तांतरित केल्यानंतर, जागामालकाकडे उरणाऱ्या जागेवर, Basic FSI of entire plot, अनुज्ञेय आहे. या Basic FSI पैकी त्या जागेवर वापर होऊ न शकणारे (unconsumed FSI) क्षेत्र हे TDR स्वरुपात जागामालकास देणे अनुज्ञेय आहे. त्याचप्रमाणे जागा मालक सुविधांचे जे बांधकाम करुन देणार आहे, त्याचे बदल्यात Amenity TDR देखील देणे अनुज्ञेय आहे.

	प्रकरण -१२ -**STRUCTURAL SAFETY, WATER SUPPLY, DRAINAGE AND SANITARY REQUIREMENTS, OUTDOOR DISPLAY AND OTHER SERVICES**
१	**प्रश्न** – पाण्याची आवश्यकता निश्चित करतेवेळी त्यामध्ये नमूद केलेल्या per capita म्हणजे काय आहे? **उत्तर** – Per Capita म्हणजे प्रतिव्यक्ती असे आहे.
२	**प्रश्न** – सार्वजनिक इमारती मध्ये Water- Closets ची संख्या ठरवितेवेळी त्यामध्ये युरोपियन स्टाईल व इंडियन स्टाईल निश्चितबाबत काही मर्यादा आहेत काय? **उत्तर** – याबाबत विनियमात मर्यादा नमूद केलेल्या नाहीत. तथापि, सार्वजनिक इमारतीचा वापर विचारात घेऊन या दोन्ही प्रकारचे Water- Closets बसविणे अपेक्षित आहे.
३	**प्रश्न** – सार्वजनिक इमारतीमध्ये दिव्यांग व्यक्तींकरिता स्वतंत्र टॉयलेट सुविधा देणे बंधनकारक आहे काय? **उत्तर** – विमानतळ तसेच रेल्वे स्टेशन या ठिकाणी दिव्यांग व्यक्तींकरिता स्वतंत्र टॉयलेट सुविधा बंधनकारक केली आहे. तथापि, सार्वजनिक इमारतीमध्ये याप्रमाणे स्वतंत्र टॉयलेट सुविधा ठेवणे बंधनकारक नाही.

	प्रकरण -१३ - SPECIAL PROVISIONS FOR CERTAIN BUILDINGS
१	**प्रश्न** – दिव्यांग व्यक्तीसाठी अडथळा मुक्त प्रवेश (Barrier Free Access) सुविधा उभारणेची बाब कोणत्या इमारतीसाठी लागू आहे? **उत्तर** – विनियम क्र. १३.१ नुसार २००० चौ.मी. क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राच्या भूखंडावर शैक्षणिक, संस्थीय, असेम्ब्ली, वाणिज्य, मर्कंटाईल इमारत बांधण्यात येणार असेल तर अशा इमारतीसाठी लागू आहे.
२	**प्रश्न** – सोलर असिंस्टेड वॉटर हिटींग सिस्टिमची व्यवस्था उभारण्याची बाब किती क्षेत्राच्या भूखंडासाठी बंधनकारक आहे? **उत्तर** – विनियम क्र. १३.२ नुसार ४००० चौ.मी. व त्यापेक्षा जास्त क्षेत्राच्या भूखंडावरील सर्व प्रकारच्या इमारतींसाठी बंधनकारक आहे.
३	**प्रश्न** – घनकचरा व्यवस्थापन पध्दत उभारण्याची बाब कोणत्या इमारतीसाठी लागु आहे? **उत्तर** –विनियम क्र. १३.५ नुसार गृहसंकुल, वाणिज्य आस्थापना, वसतीगृह, रुग्णालय, या वापराचे एकूण बांधकाम क्षेत्र ४००० चौ.मी. अथवा त्या पेक्षा जास्त असलेल्या इमारतीसाठी लागु आहे.
४	**प्रश्न** - ग्रे-वॉटर रिसायकलिंग प्लॉट स्वखर्चाने प्रस्तावित करणाऱ्या सोसायट्यांना संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडून देय होणारी ५% प्रोत्साहन रक्कम मिळकतकरावर अथवा एकूण करावर अनुज्ञेय आहे? **उत्तर** – विनियम क्र. १३.४ नुसार सदरची प्रोत्साहन रक्कम केवळ मिळकत करावर अनुज्ञेय आहे.

	प्रकरण -१४ - SPECIAL SCHEMES
१	**प्रश्न** — एकात्मिकृत नगर वसाहतीमध्ये वनीकरण क्षेत्राचा समावेश करता येईल काय? **उत्तर** - एकात्मिकृत नगर वसाहतीमध्ये शासकीय वनजागा वगळून वनीकरण झोन मधील खासगी मालकीच्या क्षेत्राचा समावेश करता येईल.
२	**प्रश्न** — एकात्मिकृत नगर वसाहतीमध्ये पुरविण्यात येणाऱ्या सेवा सुविधांबाबत विकसकांना सदनिका धारकांकडून सेवा शुल्क आकारणे अनुज्ञेय आहे काय? तसेच ते कधीपर्यंत आकारता येईल? **उत्तर** — विनियमातील तरतूद क्र.१४.१.१.१० (iii) नुसार विकसकांना सदनिकाधारक / सदनिकाधारंकाच्या सोसायटीकडून सेवा शुल्क आकारणीची मुभा देण्यात आली आहे. सदरचे शुल्क या क्षेत्रासाठी नागरी स्थानिक प्राधिकरण/ समुचित प्राधिकरण स्थापन होत नाही तोपर्यंत ते विकसकास घेता येते .
३	**प्रश्न** — एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या अंतर्गतभागात येणाऱ्या तथापि, सदर नगर वसाहतीत समावेश नसलेल्या खासगी जमिनींना कोणत्या झोननुसार /नियमानुसार विकास परवानगी अनुज्ञेय होईल? **उत्तर** — मंजूर प्रादेशिक योजना / विकास योजना यामधील संबंधित जमिनीच्या झोननुसार तसेच उपलब्ध प्रवेश रस्त्याची रुंदी विचारात घेऊन या जमिनीमधील विकास परवानगी विचारात घेता येईल.
४	**प्रश्न** — विनियम क्र.१४.४ - PMAY तसेच विनियम क्र.१४.३ - Affordable Housing Scheme मधील टेनामेंट साईज ही, राज्य अथवा केंद्र शासन वेळोवेळी ठरवेल त्याप्रमाणे विचारात घेता येईल काय? **उत्तर** — Affordable Housing बाबबतचा विनियम क्र. १४.३ मध्ये विहित केल्यानुसार टेनामेंट साईजचे पालन करणे गरजेचे आहे. मात्र PMAY च्या विनियम क्र. १४.४ नुसार टेनामेंट साईजबाबत राज्य शासन निश्तिच करेल त्याप्रमाणे पालन करणे आवश्यक आहे. सद्य:स्थितीत केंद्र शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाचे दि. २१/०१/२०२१ रोजीच्या पत्रानुसार निर्गमित केलेल्या Updated Scheme Guidelines of PMAY — HFA (Urban) Mission नुसार EWS / LIG घरांसाठी कारपेट क्षेत्राची मर्यादा अनुक्रमे ३० चौ.मी. व ६० चौ.मी. इतकी निश्चित केलेली आहे.

	प्रकरण – १५ - REGULATIONS FOR SPECIAL ACTIVITIES / PLANS
१	**प्रश्न** – प्रादेशिक योजना क्षेत्रात गावठाणापासून अथवा मानवी वसाहतीपासून किती विवक्षित अंतरात स्टोन क्रशर/ मायनिंगसाठी परवानगी अनुज्ञेय नाही ? **उत्तर** – विनियम क्र. १५.१ (१०) मध्ये नमूद नुसार कोणत्याही मानवी वस्तीपासून २०० मी. अंतरात स्टोन क्रशर / मायनिंगसाठी परवानगी अनुज्ञेय नाही. तथापि, या ठिकाणी ब्लास्टींग होणार असल्यास सदरची मर्यादा ५०० मी. इतकी आहे.
२	**प्रश्न** – हायवे अथवा ३० मी. पेक्षा जास्त रुंदीच्या सार्वजनिक रस्त्यालगत स्टोन क्रशर / मायनिंगसाठी परवानगी मिळू शकेल काय? **उत्तर** – विनियम क्र.१५.१ (१०) मध्ये नमूदनुसार अशा ठिकाणी परवानगी मिळू शकणार नाही.
३	**प्रश्न** -Local Area Plan क्षेत्रासाठी UDCPR लागू होतील का ? **उत्तर** –विनियम क्र.१५.३ मध्ये नमूद केल्यानुसार Local Area Plan मंजूर झाल्यानंतर, त्यामध्ये UDCPR शी विसंगत काही तरतुदी मान्य झाल्यास, त्या अभिभावी (Prevail) ठरतील व UDCPR मधील उर्वरित तरतूदी लागु राहतील.
४	**प्रश्न** – खाणकामाच्या ब्लास्टिंग स्थानापासून कामगारांसाठी तात्पुरती निवासी घरे किती अंतराबाहेर अनुज्ञेय राहतील ? **उत्तर** –विनियम क्र. १५.१ (११) मध्ये नमूद नुसार ५०० मी. अंतराबाहेर अनुज्ञेय राहील.
	-*-*-*-*-*-