प्रारुप नियोजन प्रस्ताव

प्रारुप विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहक नियमावली

मुंबई पोर्ट ट्रस्ट - वि.नि.प्रा.

डिसेंबर 2018

मुंबई पोर्ट ट्रस्ट

पोर्ट हाऊस, 20-शूरजी वल्लभदास मार्ग मुंबई.

अनुक्रमणिका

भाग: I ---------- *1*

कार्यपद्धती ---------- *1*

प्रास्ताविक ---------- **1**

1. संक्षिप्त शीर्षक, अधिकारक्षेत्र अणि प्रारंभ ---------- **1**

2. संज्ञा अणि शब्दप्रयोगांच्या व्याख्या ---------- **2**

IV. व्याख्या:- ---------- 2

3. उपयोग्यता ---------- **3**

2) अंशिक बांधकाम:- ---------- 3

3) भोगवट्यात बदल:- ---------- 3

4) पुनर्बांधकाम:- ---------- 3

6) विकास नियंत्रण नियमावली लागू करण्याचा क्रम:- ---------- 3

4. निर्वचन ---------- **4**

5. अधिकारांचे प्रदान ---------- **4**

भाग 2 ---------- *5*

विकास परवानगी ---------- *5*

9. विकास परवानगी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र ---------- **5**

1. परवानगी घेण्याची आवश्यकता: ---------- 5

3. वगळण्यात आलेली कार्यान्वित बांधकामे ---------- 5

6. अंशत: पूर्ण झालेल्या किंवा आधीच सुरू असलेल्या (झालेल्या) कामासाठी लागू होणाऱ्या तरतूदी ---------- 5

10. विकास परवानगी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त करण्याची कार्यपद्धती: ---------- **6**

1. विकास परवानगीसाठी अर्ज:- ---------- 6

3. अर्जासोबत जोडवयाची माहिती:- ---------- 6

4. मालक आणि अनुज्ञप्तीधारक व्यक्ती/वास्तुविशारद यांच्याकडून आराखड्यावर स्वाक्षऱ्या. ---------- 6

5. विकास परवानगी अर्जाबाबतची कार्यप्रणाली: ---------- 7

7. विकास शुल्क/अधिमूल्य/विकास अधिभार/जागे बाहेरील पायाभूत साधन सुविधा शुल्क/शुल्क यांचे प्रदान: ---------- 7

12. पाहणी ---------- **7**

4. अनधिकृत विकास:- ---------- 7

भाग III ---------- *8*

भूवापर आणि विकासाची पद्धत ---------- *8*

13. विकास अटी ---------- **8**

(1) सर्वसाधारण ---------- 8

(2) विद्यमान सुविधा/ आरक्षण / अंशत: विद्यमान सुविधा / अंशत: आरक्षित / सुविधा भूखंडाचा विकास ---------------------------------- 8

14. सुविधा ---8

A) मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा अधिसुचित क्षेत्रासाठी सुविधा. -- 8

B) बंदर संबंधित कार्यक्षेत्राचे निवासी किंवा वाणिज्यिक पट्ट्यात निवासी किंवा वाणिज्यिक पट्ट्यातील वापर अनुज्ञेय करण्याकरिता रुपांतरण:- -------- 10

17. सार्वजनिक उद्दिष्टांसाठी आरक्षित असलेल्या भूखंडाचा विकास -- 10

3) सदर नियमावली मध्ये काहीही उल्लेखित असले तरीही नियम क्र. 33 च्या विविध प्रवर्गामध्ये येणाऱ्या जमिनींचा विकास खालील प्रमाणे करावा:- --- 20

भाग IV --21

स्थळा साठी आणि अभिन्यासासाठी आवश्यकता---21

19. सार्वजनिक रस्ते आणि प्रवेश मार्गाची साधने--- 21

3) उत्तुंग इमारतीसाठी तांत्रिक समितीची स्थापना: -- 21

27. अभिन्यास/भूखंडावरील मनोरंजन मैदाने/मोकळया जागा (एलओएस) --- 21

1) निवासी आणि वाणिज्यिक अभिन्यासामध्ये एलओएस --- 21

2) बंदर कार्यान्वित क्षेत्र/बंदर पर्यटन क्षेत्र यामधील भूखंड/ अभिन्यास या मधील एलओएस:- 1000 चौ.मी. किंवा त्यापेक्षा अधिक क्षेत्रफळ असलेल्या कोणत्याही भुखंडातील एकूण क्षेत्रफळाच्या 10 टक्के क्षेत्रफळ एलओएस म्हणून खालीलप्रमाणे अधीन असावे. ------------------------------------- 22

भाग - V --23

चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) ---23

30. चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि चटई क्षेत्र/ बांधिव क्षेत्र (BUA) परिगणन, सदनिका घनता आणि संरक्षित विकास --------- 23

A) चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि चटई क्षेत्र/ बांधिव क्षेत्र (BUA) परिगणन--- 23

2. चटई क्षेत्र निर्देशांक गणना -- 25

31. चटई क्षेत्र निर्देशाकांमधून वगळण्यात येणारे /चटई क्षेत्र निर्देशांकात गणले जाणारे. -------------------------------- 25

(1) चटई क्षेत्र निर्देशाकांमधून वगळण्यात येणारे -- 25

भाग VI --26

अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक --26

33. अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफएसआय) जो विशिष्ट प्रवर्गांसाठी दिला जाऊ शकतो; -------------------------- 26

10) झोपडपट्टीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी पुनर्विकास:- --- 26

24) विद्यमान गोदामांचा विशिष्ट मालासाठी जसे की स्टील/ लाकूड यांसाठी पुनर्विकास:- -- 26

भाग VII ---27

भूवापर वर्गीकरण आणि अनुज्ञेय वापर ---27

34. भूवापराचे वर्गीकरण आणि अनुज्ञेय वापर-- 27

2) भूवापर पट्ट्यांचा व्याख्या: -- 27

3) क्षेत्रांमध्ये अनुज्ञेय असलेले वापर आणि सहाय्यभूत वापर: -- 28

भाग XI --38

किरकोळ तरतुदी---38

59. विशेष उद्देशासाठी ना हरकत प्रमाणपत्रे ---------- 38

भाग XIII ---------- 39

अतिरिक्त नियमावली ---------- 39

71. वास्तुशिल्पशास्त्रीय नियंत्रणासाठीची नियमावली: ---------- 39

1) आकार / स्वरूप आधारित संहिता ---------- 39

72. मुं.पो.ट्र. वि.नि.प्रा- वि.नि.प्रो.नि. मधील अर्ज/परिशिष्टे/जोडपत्रे यांतील सुधारणा/ वाढ/ रद्दबातलता. ---------- 40

सुधारणांची यादी ---------- 41

परिशिष्टे/ जोडपत्रे ---------- 53

परिशिष्ट-I ---------- 53

परिशिष्ट-II ---------- 53

परिशिष्ट-III ---------- 55

परिशिष्ट-IV ---------- 56

परिशिष्ट-V ---------- 56

परिशिष्ट-VI ---------- 56

जोडपत्र 1 ---------- 57

FORM I ---------- 64

FORM II ---------- 65

जोडपत्र 2 ---------- 67

जोडपत्र 3 ---------- 68

जोडपत्र 4 ---------- 69

जोडपत्र 5 ---------- 70

जोडपत्र 6 ---------- 71

जोडपत्र 9 ---------- 74

जोडपत्र 10 ---------- 75

जोडपत्र 11 ---------- 75

जोडपत्र 12 ---------- 76

जोडपत्र 13 ---------- 77

जोडपत्र 14 ---------- 78

जोडपत्र 15 ---------- 79

जोडपत्र 16 ---------- 80

जोडपत्र 17 ---------- 81

जोडपत्र 18 ---------- 82

जोडपत्र 19 ---------- 83

जोडपत्र 20 ---------- 84

जोडपत्र 21 ---------- 85

जोडपत्र 22 ---------- 86

जोडपत्र 23 ---------- 87

जोडपत्र 24 ---------- 87

जोडपत्र 25 ---------- 87

तक्त्यांची यादी

*सदर तक्ता क्रमांक हे वि.नि. प्रो.नि. २०३४ मधील तक्ता क्रमांकाशी सुसंगत नाहीत.

तक्ता 1: सोयी व सुविधांच्या तरतुदींनुसार पालन करावयाचे नियम ____ 9

तक्ता 2: आरक्षणाच्या विकासासाठी किंवा आरक्षण विकास करु शकणाऱ्या प्राधिकरण / व्यक्तींसाठी सामायिक अटी. (बृ.म.च्या.वि.नि.प्रो.नि. मधील तक्ता क्र.3) ____ 10

तक्ता 3: आरक्षणांचा अनुज्ञेय वापरासह संकल्पित उद्दिष्टांसाठी आणि सहाय्यभूत कार्यांसाठी करावयाचा विकास (बृ.म.च्या.वि.नि. प्रो.नि.-2034 चा तक्ता क्र.4) ____ 10

तक्ता 4: विविध जमीन वापर क्षेत्रामध्ये अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि विविध उपक्षेत्रामध्ये विकासाचा प्रकार (तक्ता क्र.12- बृहन्मुंबई महानगरपालिका वि.नि.प्रो.नि. 2034) ____ 23

तक्ता 5: भूवापर पट्ट्यांच्या व्याख्या (बृ.म.वि.नि. प्रो.नि.2034 मधील तक्ता क्र. A) ____ 27

तक्ता 6: विविध भूवापर क्षेत्रातील अनुज्ञेय काये (बृ.म.च्या.वि.नि. प्रो.नि.2034 चा तक्ता 'C') ____ 29

तक्ता 7: मुं. पो. ट्र. - वि. नि. प्रा. च्या वि. नि. प्रो. नि. साठी बृ.म.-वि.नि. प्रो.नि. 2034 मधील बदल/वाढ/ रद्दबातल नियमावली यांची यादी 41

विभाग - 'अ'

भाग: I

कार्यपद्धती

प्रास्ताविक

राज्यशासनाने, महाराष्ट्र प्रादेशिक **नियोजन** व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४०च्या उपकलम (१-ब) (येथुन पुढे 'उक्त अधिनियम' असे निर्देशित करण्यात येईल) द्वारा प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारानुसार, मुंबई पोर्ट ट्रस्ट, मुंबई यांना अधिसूचित जमिनीकरिता विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्त केले. म्हणून, उक्त अधिनियमाच्या कलम ११५ सोबत कलम ४० च्या उपकलम ३ मधील खंड (ड) द्वारा प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारनुसार, मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. पुढील विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली, नियोजन प्रस्तावाचा एक भाग म्हणून तयार करत आहे, जी भूमि व इमारत विकासासाठी लागु राहील.

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली -२०३४, मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा.च्या अधिसूचित क्षेत्रातील विकासासाठी खालील बदलांसह लागू राहतील.

a. उक्त वि.नि.प्रो.नि.२०३४ मधील 'बृहन्मुंबई महानगरपालिका' आणि 'पालिका आयुक्त ' या अभिव्यक्ती क्रमशः 'मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा ' आणि 'सक्षम प्राधिकरण' या शब्दांद्वारे बदलली जाईल.

b. वि.नि.प्रो.नि.२०३४ च्या विविध नियमावलीमध्ये केलेले बदल खालीलप्रमाणे आहेत.

   स्पष्टीकरण: सदर नियमावलीच्या संदर्भात बदलांमध्ये व्याख्या नविन (वाढीव), रद्दबातल यांचाही समावेश होतो.

c. सदर नियमावली, विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली २०३४ च्या तरतुदींमधील विवाद, विसंगती, किंवा प्रतिकूल परिस्थितीच्या बाबतीत सदर नियमावलीच्या तरतुदी अभिभावी ठरतील.

1. *संक्षिप्त शीर्षक, अधिकारक्षेत्र आणि प्रारंभ*

I. शीर्षक: या नियमावलीस मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा. अधिसूचित क्षेत्रासाठीचे विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली (वि.नि.प्रो.नि.) २०१८ असे म्हटले जाईल.

II. अधिकारक्षेत्र: मुं.पो.ट्र. वि.नि.प्रा. च्या संपूर्ण अधिकारक्षेत्रात येणाऱ्या कोणत्याही बांधकाम व भू विकासकामांना सदर नियमावली लागू असतील. परंतु, असे की, समाविष्ट क्षेत्राच्या संदर्भात मंजूर नगर विकास योजना नियमावली व सदर नियमावलीमध्ये विसंगती असेल तर सदर नियमावली अभिभावी ठरतील.

IV. अंमलात येण्याची तारीख: मुं.पो.ट्र. "वि.नि.प्रा." **म्हणून** उक्त अधिनियमाच्या कलम ११५ सोबत कलम ४० च्या उपकलम (३) मधील खंड (ड) **नुसार** मुं.पो.ट्र.- वि.नि.प्रा. **घोषित क्षेत्रासाठी विकासाचा प्रारूप प्रस्ताव प्रसिद्ध** करेल; त्या दिनांकापासून लागू होतील.

2. *संज्ञा अणि शब्दप्रयोगांच्या व्याख्या*

IV. व्याख्या:-

मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. अधिसुचित क्षेत्रासाठी लागु असणाऱ्या अतिरिक्त व्याख्या खालीलप्रमाणे:-

१. **"वास्तुशिल्पशास्त्रीय नियंत्रण रेखाचित्र"** म्हणजे सक्षम प्राधिकरणाद्वारे किंवा प्राधिकरणाने नियुक्त केलेल्या, कार्यकारी अभियंता या पदापेक्षा खाली नसलेल्या काणत्याही अधिकाऱ्याने मंजूर केलेले आणि जारी केलेले रेखाचित्र किंवा रेखाचित्रे; ज्यात नियमावली क्रमांक ७१ अन्वये बाबी निर्दिष्ट केलेल्या आहेत.

२. **"सक्षम प्राधिकरण"** म्हणजे मुं.पो.ट्र. च्या अध्यक्षा सह प्राधिकरण किंवा मुं.पो.ट्र. ची समिती/अधिकारी ज्यांना मुं.पो.ट्र.वि.नि.प्रा. यांनी आवश्यक ते अधिकार प्रदान केलेले आहेत.

३. **"वि.नि.प्रो.नि.-२०३४"** म्हणजे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहक नियमावली-२०३४.

४. **"जाहिरात फलक"** म्हणजे जमिनीवरील किंवा इमारतीच्या, छताच्या कोणत्याही भागावरील किंवा भिंती वरील किंवा पॅरॅपेटवरील कोणताही पृष्ठभाग, ज्यामध्ये अक्षरे किंवा चित्रांचा वापर केला गेलेला असेल आणि त्यात कोणत्याही प्रकारे दर्शविलेले जाहिरातीचे उद्दिष्ट्य हे कोणत्याही ठिकाणास, व्यक्ती, सार्वजनिक कार्यक्रम, लेख किंवा विक्रिसाठी आकर्षित करण्यासाठी किंवा माहिती देण्यासाठी असेल.

५. **"भू वापर क्षेत्र"** म्हणजे नियोजन प्रस्तावामध्ये विशिष्ट वापरासाठी जमिनीवर निर्दिष्ट क्षेत्र.

६. **"भू वापर उप क्षेत्र"** म्हणजे क्षेत्र किंवा उप क्षेत्र जे शहर पातळी/सेक्टर पातळी वरील अंमलबजावणीच्या प्रस्तावांमध्ये एखाद्या विशिष्ट जमिन वापरासाठी नामित केले असेल.

७. **"भू वापर"** म्हणजे नियोजन प्रस्तावामध्ये भू वापर क्षेत्र/उपक्षेत्रामध्ये निर्दिष्ट केलेला/केलेले वापर.

८. **"मुंबई पोर्ट ट्रस्ट (मुं.पो.ट्र.)"** म्हणजे मुख्य बंदर अधिनियम 1963 च्या अंर्तगत स्थापित झालेले 'मुंबई बंदर (पोर्ट) च्या विश्वस्तांचे मंडळ'.

९. **"मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा घोषित क्षेत्र"** म्हणजे महाराष्ट्र शासन अधिसूचना क्र.टीपीबी-४३१७/४९२/सीआर-२८९/२०१७/युडी-११ दिनांक. २३ एप्रिल, २०१८ द्वारे घोषित क्षेत्र.

१०. **"मुं.पो.ट्र.- वि.नि.प्रा. चा नियोजन प्रस्ताव"** म्हणजे मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा.चा, उक्त अधिनियमाच्या कलम ४० च्या उपकलम (३) अंतर्गत खंड (ड) च्या कलम ११५ अंतर्गत मुं.पो.ट्र- वि. नि. प्रा. च्या अधिसूचित क्षेत्रासाठी भूविकासासाठी केलेला विकास प्रस्ताव.

११. **"विशेष नियोजन प्राधिकरण (वि. नि. प्रा.)"** म्हणजे मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. जे मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. अधिसुचित क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून राज्यसरकार द्वारे नियुक्त केलेले.

(IV) (A) सदर नियमावली मध्ये परिभाषित न केलेले शब्द आणि अभिव्यक्ति यांचा अर्थ किंवा भाव पुढील नियमांवलींमध्ये दिल्याप्रमाणे घ्यावा

I. महाराष्ट्र प्रादेशिक **नियोजन** आणि नगर रचना अधिनियम १९६६ (MAH Act XXXVII of १९६६)

II. वि.नि.प्रो.नि.-२०३४

3. *उपयोग्यता*

2) अंशिक बांधकाम:-

मुं.पो.ट्र.वि.नि.प्रा. च्या तरतुदीनुसार, जिथे इमारत पूर्णत: किंवा तिचा भाग पाडण्यात आला आहे किंवा बदल करण्यात आले आहेत किंवा पुनर्बांधणी/ काढून टाकण्यात आले आहेत, अशा प्रकरणात स्पष्टपणे नमूद केलेले असल्याचा अपवाद वगळता ही नियमावली नवीन अंतर्भाव असलेल्या कामाच्या व्याप्तीपुरतीच लागू होईल.

3) भोगवट्यात बदल:-

मुं.पो.ट्र. वि.नि.प्रा. च्या तरतुदीनुसार, जिथे इमारतीचा भोगवटा बदलण्यात आला आहे, तिथे स्पष्टपणे नमूद केलेला अपवाद वगळता ही नियमावली बदल केलेल्या इमारतींच्या सर्व भागांना किंवा संपूर्ण जागा/ भूखंडाला लागू होईल.

4) पुनर्बांधकाम:-

अपघाती आग, नैसर्गिकरित्या कोसळणे किंवा निष्कासन यांच्यामुळे विद्यमान संपूर्ण इमारत किंवा तिचा काही भाग उध्वस्त होणे, असुरक्षित घोषित करण्यात येणे किंवा मुंबई पोर्ट ट्रस्टच्या नियोजन प्रस्तावानुसार, भूवापर सुसंगत नसल्यामुळे पुनर्विकास करावयास असल्यास पुनर्विकासास परवानगी दिली जाईल तथापि, त्याच जागेवर नवीन भूवापरासाठी प्रस्तावित पुनर्विकास हा मुं.पो.ट्र. वि.नि.प्रा. च्या प्रस्तावित नियोजनानुसार असावा.

6) विकास नियंत्रण नियमावली लागू करण्याचा क्रम:-

अधिसूचित क्षेत्रातील कोणत्याही विकास किंवा पुनर्विकास किंवा बांधकाम किंवा दुरूस्तीसाठी खालील क्रमाप्रमाणे अधिनियम लागू पडतील-

(i) मुं.पो.ट्र- वि.नि.प्रा.-वि.नि.प्रो.नि.
(ii) वि.नि.प्रो.नि-२०३४
(iii) नॅशनल बिल्डिंग कोड

4. *निर्वचन*

(३) यातील कोणत्याही नियमावलीच्या निर्वचनाबद्दल वाद किंवा प्रश्न निर्माण झाल्यास हे प्रकरण अध्यक्ष, मुं.पो.ट्र यांच्याकडे संदर्भित केले जाईल; आणि या नियमाच्या निर्वचनाबाबत अध्यक्ष, मुं.पो.ट्र यांचा निर्णय अंतिम असेल आणि संबंधित पक्ष आणि पक्षांना तो बांधिल असेल.
तथापि, अशाप्रकारच्या निर्वचनांवर राज्यसरकारने दिलेला निर्णय अभिभावी ठरेल.

5. *अधिकारांचे प्रदान*

जेथे सक्षम प्राधिकरणाच्या विशेष परवानगीची स्पष्ट अट नमूद नसेल तेथे सदर नियमावली द्वारे विहित अधिकार व/ किंवा कार्ये, जेथे आवश्यक असेल तेथे, सक्षम प्राधिकरणाच्या नियंत्रणाखालील व सदर नियमावलित नमूद केलेल्या अटी आणि मर्यादासापेक्ष व गरज असेल तेथे त्याच्या पर्यवेक्षणासापेक्ष कोणत्याही कार्यकारी अभियंता या पदापेक्षा खाली नसलेल्या मुं.पो.ट्र च्या अधिकाऱ्यास प्रदान करु शकतील.

भाग २

विकास परवानगी

9. *विकास परवानगी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र*

1. परवानगी घेण्याची आवश्यकता:

मुं.पो.ट्र.- वि.नि.प्रा.कडून परवानगी आणि प्रारंभ प्रमाण पत्र मिळाल्याशिवाय कोणतीही व्यक्ती कोणत्याही इमारतीची उभारणी किंवा पुनर्बांधणी किंवा त्यात फेरफार करू शकणार नाही किंवा ते करण्याचे कारण ठरणार नाही.

3. वगळण्यात आलेली कार्यान्वित बांधकामे

iv. सर्व बंदर कार्यासाठी लागणारी सर्व बांधकामे जसे जेट्टी(Jetty), वार्फ(wharf), स्लिप वे(slipways), लॉक गेट(lockgate), विज उप केंद्र, शीतगृहासाठीचे बांधकाम, निरिक्षण कक्ष, धूप नियंत्रण उपाय, क्वेभिंत(quays), आणि इतर सर्व जमिनीवरील व किनाऱ्यावरील विकास कामे.

तथापि, अशा परिचालन संरचनांवर कार्यरत असलेल्या संस्था/प्राधिकरण/विभागांनी कार्य सुरु करण्यापुर्वी **महाराष्ट्र सागरी किनारा क्षेत्र व्यवस्थापन प्राधिकरण** (एमसीझेडएमए), नागरी हवाई उड्डाण विभाग, वन विभाग, महाराष्ट्र प्रदुषण नियामक महामंडळ अशा प्राधिकरणांकडून परवानग्या मिळवाव्यात.

6. अंशत: पूर्ण झालेल्या किंवा आधीच सुरू असलेल्या (झालेल्या) कामासाठी लागू होणाऱ्या तरतूदी

(a) ही नियमावली अंमलात येण्यापूर्वी जे काम रितसर मंजूरी घेऊन अंशत: पूर्ण झालेले आहे किंवा कामाला प्रारंभ झाला आहे अशी कामे, ज्या अटीनुसार परवानगी दिली आहे त्यानुसार सदर कामे पूर्ण करु शकतात तथापि विकास परवानगीचा कालावधी उक्त अधिनियमाच्या कलम ४८ मध्ये विहित केलेल्या कालावधी पेक्षा जास्त असू नये. किंवा सदर प्रस्ताव मुं,पो.ट्र.- वि.नि.प्रा.- वि.नि.प्रो.नि नुसार रुपांतरित मालक किंवा भाडेपट्टी धारक किंवा विकासक करु शकतो.

(b) ज्या ठिकाणी सदर नियमावली अस्तित्वात येण्या पूर्वी वैध परवानगीने काम सुरु केलेल्या भूखंड/अभिन्यासात जिथे विकास काम सुरु झालेले आहे आणि जिथे मालक किंवा विकासक किंवा भाडेपट्टीधारक (Lesser) उरलेल्या विकास/अभिन्यास/बांधकाम मुंपोट्र -विनिप्रा-वि.नि.प्रो.नि नुसार करत आहे. त्यावेळी मुं.पो.ट्र.- वि.नि.प्रा.-वि.नि.प्रो.नि च्या तरतूदी उर्वरित विकास कामांना लागू होतील. संपुर्ण भूखंडाचे विकास कामाची क्षमता, मुंपोट्र -विनिप्रा-वि.नि.प्रो.नि नुसार काढली जाईल त्यानुसार मंजूर नकाशाप्रमाणे ज्या इमारती ठेवल्या जाणार आहेत त्याचे मंजुर चटईक्षेत्र निर्देशांक (FSI) वजा करुन सदर भुखंडाची किंवा अभिन्याऱ्याची विकास क्षमता काढ़ली जाईल.

10. *विकास परवानगी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त करण्याची कार्यपद्धती:*

1. विकास परवानगीसाठी अर्ज:-

प्रत्येक व्यक्ती जी विकास किंवा पुनर्विकास करण्यास इच्छुक असेल, इमारतीची बांधणी किंवा पुनबांधणी किंवा इमारतीचा काही भाग बदलवेल, ती मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा ला लिखित स्वरुपात त्यांच्या हेतु सह अर्ज करेल, जो मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा.द्वारे तयार केलेल्या अर्जानूसार असेल व उप-नियम (2) व (3) नुसार,सदर अर्जावरील नकाशे आणि विधाने योग्य त्या प्रती मध्ये जोडलेले असतील. नकाशे सामान्य मुद्रित चालतील. अशा नकाशांचा एक संच परवानगी किंवा नकार जारी झाल्यानंतर मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. च्या दफ्तरी दाखल केला जाईल. विकास परवानगी सादर करणे, मंजुरी आणि पत्रव्यवहार करण्यासाठी मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा.ऑनलाईन प्रणालीसाठी एक धोरण निर्धारित करु शकते.

3. अर्जासोबत जोडवयाची माहिती:-

(ii) मालकी हक्क/भाडेकरारहक्क आणि क्षेत्रफळ- विकास परवानगी आणि प्रारंभ प्रमाण पत्रासाठीच्या प्रत्येक अर्जासोबत, जर जमीन मुं.पो.ट्र.च्या मालकीची नसल्यास, किमान १० वर्षे अनुभव असलेल्या वकिलामार्फत प्राप्त केलेल्या विकास करावयाच्या जमिनीच्या हक्काच्या प्रमाणपत्राची प्रत जोडण्यात यावी. विकास परवानगी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्राकरिता जर मुखत्यारधारकाने अर्ज केला असेल, तर वकीलामार्फत सदर आवेदकाच्या नावे असलेले कुलमुखत्यार पत्र वैध व अस्तित्वात असल्याचे पत्र अर्जासोबत जोडण्यात यावे. जर सदर जमीन ही मुंबई पोर्ट ट्रस्टच्या मालकीची असल्यास मुं.पो.ट्र. च्या संपदा विभागाकडुन ना हरकत दाखला सादर करावा. उपरोक्त प्रमाणपत्राव्यतिरिक्त बृ.म.च्या वि.नि.प्रो.नि- २०३४ मधील नियम 10(3) (ii) (a) ते (k) नुसार, कागदपत्रे भूखंडाच्या क्षेत्रफळाची खातरजमा करण्याकरीता क्षतिपूर्तीबंधासहित ज्यामधे मुं.पो.ट्र. व त्यांच्या अधिकाऱ्यांना मालकीबाबत कायदेशीर वाद उद्भवल्यास त्यांच्या बचाव केला जाईल असे नमूद केले असेल, अर्जासोबत जोडण्यात यावीत.

l) जर जमीन मुं.पो.ट्र च्या मालकीची असल्यास आणि ती भाडेपट्याने दिलेली असेल तर भाडेपट्याची प्रमाणित प्रत आणि मुं.पो.ट्र च्या संपदा विभागाने दिलेली मालकी हक्काचे ना हरकत प्रमाणपत्र मालकी हक्काचा पुरावा समजला जाईल.

(xiii) ना हरकत प्रमाणपत्र- नागरी हवाई उड्डाण विभाग, उद्योग संचालनालय, महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रक मंडळ, पालिकेच्या सोयी सुविधासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुं.पो.ट्र. चे संपदा विभाग, बॉईलर्स आणि धूर उपद्रव निरीक्षणालय, विद्युतरोहीत केंद्राच्या गरजांबाबत विद्युतिय वितरण परवानाधारक अश्या प्राधिकरणाकडुन भोगवाट्याला लागू असलेले ना हरकत प्रमाणपत्र अर्जासोबत जोडलेले असावे.

4. मालक आणि अनुज्ञप्तीधारक व्यक्ती/वास्तुविशारद यांच्याकडून आराखड्यावर स्वाक्षऱ्या.

(ii) अनुज्ञप्तीधारक सर्वेक्षक/अभियंता/संरचनात्मक अभियंता/पर्यवेक्षक/प्राधिकृत व्यावसायिकांच्या पात्रता आणि कौशल्ये: बृहन्मुंबई महानगर-पालिकेकडून प्राप्त झालेला परवाना, मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा.मध्ये वैध धरला जाईल.

5. <u>विकास परवानगी अर्जाबाबतची कार्यप्रणाली:</u>

i) परवानगी देणे किंवा नाकारणे:- सक्षम प्राधिकरण, योजना आणि वैशिष्टयांना मान्यता देऊ शकतात किंवा नाकारु शकतात किंवा त्यांना आवश्यक वाटतील त्यानुसार त्यात बदल किंवा निर्देश देऊन मान्यता देऊ शकतील आणि त्या नुसार ते हा निर्णय अर्जदारास कळवतील.

7. <u>विकास शुल्क/अधिमूल्य/विकास अधिभार/जागे बाहेरील पायाभूत साधन सुविधा शुल्क/शुल्क यांचे प्रदान:</u>

विकास परवानगी/ प्रारंभ प्रमाणपत्र/ ना हरकत प्रमाणपत्र प्रकरणानुरूप आवश्यक शुल्क, विकास शुल्क, अधिमूल्य, विकास उपकर/ जागे बाहेरील पयाभूत सुविधा शुल्क भरल्यावरच प्रदान केले जाईल. मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा. ला आवश्यक ते शुल्क प्रदान न करता केलेला विकास अनधिकृत मानला जाईल.

12. *पाहणी*

4. <u>अनधिकृत विकास:-</u>

अनधिकृत बांधकामांच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरण खालील बाबी करतील -

a) उक्त अधिनियमाच्या कलम ५२ ते ५६ नुसार योग्य ती कारवाई करतील; ज्यामध्ये अनधिकृत बांधकाम पाडण्याचा समावेश असू शकेल.

भाग III

भूवापर आणि विकासाची पद्धत

13. *विकास अटी*

(1) सर्वसाधारण

कोणत्याही जमिनीच्या, इमारतीच्या किंवा संकुलाच्या विकास/पुनर्विकासाच्या प्रत्येक प्रकरणी वापराचा उद्देश हा मुं. पो. ट्र.- वि. नि. प्रा च्या नियोजन प्रस्तावातील तरतुदींनुसार त्या पट्टयामधील अनुज्ञेय वापर, नामनिर्देशनाचा हेतू किंवा आरक्षण यांच्याशी सुसंगत असेल.

(2) विद्यमान सुविधा/ आरक्षण / अंशत: विद्यमान सुविधा / अंशत: आरक्षित / सुविधा भूखंडाचा विकास

(b) आरक्षणांचा विकास:

नियोजन प्रस्तावात आरक्षित असलेल्या भूखंडाचा विकास नियम क्रमांक 17 मधील भूवापर आणि विकासाचा प्रकार यांच्यासाठीच्या तक्ता क्र. 2 आणि तक्ता क्र. 3 च्या तरतूदीनुसार केला जाईल.याव्यतिरिक्त, तक्ता क्रमांक 1 मध्ये नमुद केलेल्या इतर कोणत्याही सोयींचा विकास हा बृ. म. वि. नि. प्रो. नि. २०३४ च्या नियम क्र. 17, तक्ता क्र.3 आणि तक्ता क्र.4 प्रमाणे होईल.

(c) दर्शविलेल्या / आरक्षित / अंशत: विद्यमान सुविधा भूखंडाचा विकास:

जेंव्हा एखाद्या स्थळी नियोजन प्रस्तावात विद्यमान सुविधा म्हणून दर्शवलेली इमारत अस्तित्वात असेल तेंव्हा त्या जमिनीचा तेवढाच भाग अशा नामनिर्देशनाच्या विद्यमान सुविधांच्या उद्दिष्टाकरिता वापरला जाईल (मुं. पो. ट्र.- वि. नि. प्रा. च्या नियोजन प्रस्तावातील तरतुदींनुसार) आणि उर्वरित विकासयोग्य भूखंड / इमारतीचा भाग विकासाच्या उद्दिष्टांच्या अनुरूप सदर नियमावली अंतर्गत अन्यथा अनुज्ञेय असल्यास वापरता येईल.

14. *सुविधा*

A) मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा अधिसुचित क्षेत्रासाठी सुविधा.

मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा अधिसुचित क्षेत्रासाठी तपशिल वार योजना/सेक्टर योजना (Plan) बनवताना, मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा खालील तक्त्यातील नियमांनुसार सुविधा पुरविल.

तक्ता 1 :सोयी व सुविधांच्या तरतुदींसाठी पालन करावयाचे नियम

प्रकार	**सुविधा**	**नियम (चौ.मी./व्यक्ती)**	**क्षेत्रफळ (हेक्टर)**
शैक्षणिक	वसतिगृहाशिवाय सुविधा असलेली सर्व समावेशक शाळा(इयत्ता पहिली ते बारावी)	०.३९	९.९
	महाविद्यालये	०.०८	२.१६
	व्यावसायिक महाविद्यालये	०.०८	२.१६
आरोग्य	दवाखाना	०.०१४	०.४
	विशेष (स्पेशालिटी) रुग्णालय (एनबीसी)	०.०८	२.१६
	सामान्य रूग्णालय (एनबीसी)	०.२४	६.५
खेळ	क्रीडा केंद्र-जिल्हा स्तरिय	०.१	२.७
सार्वजनिक सोयी-सुविधा	अग्निशमन केंद्र/ अग्निशमन स्थानक	०.०५	१.३५
	पोलीस ठाणे.	०.०३	०.९
सामाजिक सुविधा	समाजकल्याण केंद्र	०.०२	०.७
	रात्र निवारा	०.००५	०.१
	वृद्धाश्रम	०.००१	०.०३
	कार्यरत पुरुष-महिलांसाठी वसतीगृह	०.००१	०.०७
	दफनभूमी	०.०३	२.३
सार्वजनिक मोकळ्या जागा	मोकळ्या जागा	४	

टीप :-

१.वरील सुविधा क्षेत्रामध्ये विद्यमान सुविधा क्षेत्र समाविष्ट आहे.

२.नंतर, अशा सुविधा किंवा सोयी नियोजन प्रस्तावांमध्ये आरक्षण असल्याचे मानल्या जातील.

३.शैक्षणिक सुविधांच्या बाबतित, अनुज्ञेय बांधिव क्षेत्र, भूखंडाच्या ६०% सलग भागावर वापरावे लागेल आणि उर्वरित भू खंडाचे क्षेत्र खुल्या जागेवरील क्रियांसाठी मोकळे ठेवले जाईल.

B) <u>बंदर संबंधित कार्येक्षेत्राचे निवासी किंवा वाणिज्यिक पट्ट्यात निवासी किंवा वाणिज्यिक पट्ट्यातील वापर अनुज्ञेय करण्याकरिता रुपांतरण:-</u>

वि.नि.प्रो.नि २०३४ च्या नियम क्र. 14 B मधील "औदयोगिक पट्टा" हे शब्द "बंदर संबंधित कार्येक्षेत्र" असे बदलावे.

17. *सार्वजनिक उद्दिष्टांसाठी आरक्षित असलेल्या भूखंडाचा विकास*

तक्ता 2: आरक्षणाच्या विकासासाठी किंवा आरक्षण विकास करु शकणाऱ्या प्राधिकरण/ व्यक्तींसाठी सामायिक अटी. (बृ.म.च्या.वि.नि.प्रो.नि. मधील तक्ता क्र.3)

खूण	**विकासासाठी लागू असलेल्या अटी**
सर्व आरक्षणांचा विकास एकतर मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा करेल किंवा प्राधिकरण आरक्षण विकास, प्रचालन आणि परिरक्षणाची जबाबदारी सक्षम संस्था/प्राधिकरण/मालक/ भाडेपट्टीधारक सोपवू शकते, केवळ आरक्षणाच्या संकल्पित उद्देशासाठीच.	
Za (झेड ए)	सहाय्यभूत वापरासाठी वापरण्यात येऊ शकणारे कमाल % भूखंड क्षेत्रफळ.
Zb (झेड बी)	सहाय्यभूत वापरासाठी वापरला जाऊ शकणाऱ्या क्षेत्रीय मूळ चटई क्षेत्राच्या अनुज्ञेय बांधीव क्षेत्रफळाच्या कमाल % बांधीव आरक्षण क्षेत्र.

तक्ता 3: आरक्षणांचा अनुज्ञेय वापरासह संकल्पित उद्दिष्टांसाठी आणि सहाय्यभूत कार्यांसाठी करावयाचा विकास (बृ.म.च्या.वि.नि.प्रो.नि.-2034 चा तक्ता क्र.4)

अनु. क्र.	**मुख्य प्रवर्ग**	**आरक्षण उपगट**		**अनुज्ञेय वापर**		**सहाय्यभूत वापराच्या विकासा-साठी लागू असलेल्या अटी**
		सूचकांक	**नाव**	**अनुज्ञेय वापर**	**सहाय्यभूत वापर**	
१.	सार्वजनिक मोकळ्या जागा	पीजी (PG)	खेळाचे मैदान/ क्रीडांगण	मोकळे खेळाचे मैदान/ क्रीडांगण,	चौकीदाराची खोली, माळ्याची चौकी, सार्वजनिक शौचालय सुविधा, प्रथमोपचार केंद्र,निवारा	झेड ए आणि झेड बी = १०
२.		जी (G)	बगीचा/ बाग	मोकळे बगीचा/ बाग, लहानमुलांची बाग,वैषयिक बगीचा,	शौचालये, विपश्यना/ योगा केंद्र, ध्यान केंद्र,	झेड ए आणि झेड बी = १०

अनु. क्र.	मुख्य प्रवर्ग	आरक्षण उपगट		अनुज्ञेय वापर		सहाय्यभूत वापराच्या विकासा-साठी लागू असलेल्या अटी
		सूचकांक	नाव	अनुज्ञेय वापर	सहाय्यभूत वापर	
				(थीम पार्क), चालण्याच्या मार्गिका (जॉगिंग ट्रॅक), वृक्षराई, पाणथळ जागा, दुचाकी पट्ट्या (सायकल ट्रॅक)	देखभाल (देखरेख) कार्यालय	
३.		पी (P)	उद्यान/उपवन	मोकळे बगीचा/ बाग, लहान मुलांची बाग, वैषयिक बगीचा (थीम पार्क), चालण्याच्या मार्गिका (जॉगिंग ट्रॅक), वृक्षराई, पाणथळ जागा, दुचाकी पट्ट्या (सायकल ट्रॅक), जीवशास्त्रीय बाग. ०.०१ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकासह	सार्वजनिक वाहनतळ, शौचालये, देखभाल (देखरेख) कार्यालय, निवारा, स्मरणिका दुकाने, खाद्यपदार्थांची दुकाने व संबंधित वापर.	झेड ए आणि झेड बी = १
४.		टीजी (TG)	पर्यटन उद्यान	बगीचातील सर्व अनुज्ञेय वापर, प्रोमोनेड (Promenade), क्रीडांगण, गोल्फ कोर्स (Golf Course), खेळांच्या मोकळ्या जागा खुला रंगमंच, ॲम्फिथिएटर (Amphitheatre) , उपहरगृहे, कला व सांस्कृतिक उपक्रम संबंधित वापर, चौकीदाराची खोली,	विश्रामगृहे, कल्याणकारी उपक्रम,वसतिगृह खोल्या आणि इतर सहाय्यभूत सुविधा, माळी चौकी, साधन खोली,क्रीडा भांडार/दुकान.	झेड ए = १५ आणि झेड बी = २५

अनु. क्र.	मुख्य प्रवर्ग	आरक्षण उपगट		अनुज्ञेय वापर		सहाय्यभूत वापराच्या विकासा-साठी लागू असलेल्या अटी
		सूचकांक	नाव	अनुज्ञेय वापर	सहाय्यभूत वापर	
				सामाजिक आणि सांस्कृतिक उपक्रम/ सुविधा, ओपेरा थिएटर (Opera theatre), वैषयिक मार्गिका(थीम स्ट्रीट्स), जत्रा, सर्कस, प्रदर्शन, मेळा, मंडप, व्यापार जत्रा, क्लब, हॉटेल, एक्पो (Expo), वैषयिक बगीचा (थीम/ अम्युसमेंट पार्क), मत्स्यालय, ०.२५ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकासह तत्सम वापर.		
५.		ईपी (EP)	पर्यावरण उपवन	पर्यावरण उपवन/जीवशास्त्रीय बाग,पायवाटा (चालण्याच्या मार्गिका) निर्वचन केंद्र	चौकीदारची खोली, माळी चौकी, शौचालय, अन्नगृहे, कार्यालये.	झेड ए आणि झेड बी = १०

अनु. क्र.	मुख्य प्रवर्ग	आरक्षण उपगट		अनुज्ञेय वापर		सहाय्यभूत वापराच्या विकासा-साठी लागू असलेल्या अटी
		सूचकांक	नाव	अनुज्ञेय वापर	सहाय्यभूत वापर	
६.	शैक्षणिक	एस (s)	शाळा	प्राथमिक शाळा, माध्यामिक शाळा, उच्च माध्यमिक शाळा, वसतिगृहासहीत सर्वसमावेशक शाळा, बालवाडी, नर्सरी किंवा इतर शैक्षणिक उदिष्टे, श्रोतागार/ सभागृह, कला सांस्कृतिक उपक्रम संबंधित वापर. मुख्य वापराचे तास उलटल्यावर, इतर शैक्षणिक/कुशल विकास केंद्रासह, आधार केंद्र, योगालय, कल्याणकेंद्रासह, अनुज्ञेय वापर.	इतर बिगर शैक्षणिक सुसंगत वापर जसे, बँकेची शाखा, स्टेशनरीचे दुकान, दवाखाना, कँटीन (उपहारगृह)	झेड बी = १०
७.		डी (D)	महापालिका दवाखाने/ आरोग्य क्रेंद्रे	दवाखाना, आरोग्य केंद्रे, नागरी प्राथमिक आरोग्य केंद्रे, नागरी समाज आरोग्य केंद्र, रोगनिदान प्रयोगशाळा, फिजियोथेरिपीचे केंद्रे, इतर संबंधित वापर.	परिचरिका वसाहती, प्रसूतीपश्चात केंद्रे, सुधारणा केंद्रे, जनरीक (Generic) औषधे मिळण्याच्या सुविधा/ वैद्यकिय भांडार/ दुकाने,सार्वजनिक स्वच्छता-गृह सुविधा.	झेड बी = ३०
८.	आरोग्य	एच ओ (HO)	रूग्णालय	रूग्णालय, दवाखाना, प्रसुतीगृह, महापालिका आरोग्य सुविधा,	परिचारिका आणि इतर कर्मचाऱ्यांसाठीचे निवास,	झेड बी = ३०

अनु. क्र.	मुख्य प्रवर्ग	आरक्षण उपगट		अनुज्ञेय वापर		सहाय्यभूत वापराच्या विकासा-साठी लागू असलेल्या अटी
		सूचकांक	नाव	अनुज्ञेय वापर	सहाय्यभूत वापर	
				चिकित्साकेंद्रे, पुनर्वसन केंद्रे,प्रादेशिक/ सर्वसाधारण रूग्णालय, स्पेशालिटी रुग्णालय मल्टी स्पेशालिटी रुग्णालय/ सुपर स्पेशालिटी/तृतीयक रूग्णालय प्रादेशिक/मध्यम स्तरावरील रूग्णालय, धर्मशाळा, इतर संबंधित वापर.	देखभालकर्त्याची (काळजीवाहुची) खोली, जनरीक (Generic) औषधे मिळण्याच्या सुविधा आणि वाणिज्यिक वापरासाठी बांधीव क्षेत्र जसे की बॅंकेची शाखा, औषध दुकाने/भांडार, सार्वजनिक स्वच्छता गृह सुविधा यांच्या साठीचे बांधीव क्षेत्रफळ क्षेत्रीय मूळ चटई क्षेत्राच्या १०% पेक्षा जास्त असू नये किंवा अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या ५% यांपैकी जे जास्त असेल ते.	
९.	सार्वजनिक सेवा आणि सुविधा	पीसी (PC)	पोलिस चौकी	पोलीस चौकी, स्वच्छतागृह, विश्रांतीगृहे (आरामखोल्या)		
१०.		टीएम (TM)	लाकूड बाजार	गोदाम, वर्कशॉप्स (Workshops), दुकाने, कार्यालये, मालाची चढ-उतार ओटा, अग्निशामक यंत्रणा, शयनशाला,	कॅंटीन, उपहारगृहे, समाज सभागृह, कार्यालय, सोयी-सुविधा, बॅंक	झेडबी =२०

अनु. क्र.	मुख्य प्रवर्ग	आरक्षण उपगट		अनुज्ञेय वापर		सहाय्यभूत वापराच्या विकासा-साठी लागू असलेल्या अटी
		सूचकांक	नाव	अनुज्ञेय वापर	सहाय्यभूत वापर	
				वजनकाटा, इतर संबंधित वापर.		
११.		एस एम (SM)	स्टील बाजार	गोदाम, वर्कशॉप्स, दुकाने, कार्यालये, मालाची चढ-उतार ओटा, अग्निशामक यंत्रणा, शयनशाला, वजनकाटा, इतर संबंधित वापर.	कँटीन, उपहारगृहे, समाज सभागृह, कार्यालय, सोयी-सुविधा, बँक	झेडबी =२०
१२.		पी एम (PM)	बंदर संबंधित बाजार	गोदाम, वर्कशॉप्स, दुकाने, कार्यालये, मालाची चढ-उतार ओटा, अग्निशामक यंत्रणा, शयनशाला, वजनकाटा, इतर संबंधित वापर.	कँटीन, उपहारगृहे, समाज सभागृह, कार्यालय, सोयी-सुविधा, बँक	झेडबी =२०
१३.	सामाजिक सुविधा	सिमेटरी (Cementetery	स्मशान भूमी	स्मशानभूमी, दहनभूमी, दफनभूमी, विद्युत/गॅस/डिझेल/पेट्रोल दहन संच, सरण (पायर शेड).	लाकडाची साठवणूक,शोकाकुलांसाठी सुविधा, अंत्यविधी/कर्मकांड करण्यासाठी सुविधा, प्रार्थना सभागृह, धार्मिक सुविधा, पाणवठा, इतर सहाय्यभूत वापर.	झेडबी =१५
१४.		पोर्ट म्युझियम (Port	बंदर वस्तु-संग्रहालय	वस्तुसंग्रहालय, कलादालन, प्रदर्शन सभागृह, दर्शनी सभागृह,	कँटीन/उपहारगृह, स्मरणिका केंद्र	झेडबी =२०

अनु. क्र.	मुख्य प्रवर्ग	आरक्षण उपगट		अनुज्ञेय वापर		सहाय्यभूत वापराच्या विकासा-साठी लागू असलेल्या अटी
		सूचकांक	नाव	अनुज्ञेय वापर	सहाय्यभूत वापर	
		Museum)		निर्वचन केंद्र, छोटा रंगमंच, वाचनालय, सभागृह.		
१५.		एम टी (MT)	खुले विक्री क्षेत्र असणारी मंडई (फेरीवाला क्षेत्रासह)	फळे व भाज्यांची, फुलांची मंडई, मासळी बाजार, आणि गरज असल्यास प्रकल्पग्रस्तांच्या पुनर्वसनासाठी दुकाने.	वाचनगृहे, बँकेची शाखा, सार्वजनिक स्वच्छता गृह सुविधा.	झेडबी =२०
१६.	पालिका सेवा	एस.डब लू एम (SWM)	घनकचरा व्यवस्थापन सुविधा व सहाय्यभूत उपक्रम	कचऱ्याची निवारा (शेड), घनकचरा विलगीकरण केंद्र, कचरा बदली केंद्र, पालिका चौकी, पालिका कार्यालय, पालिका भांडार, कचरा कॉम्पॅक्टर, आराम खोल्या, कामगार वा कचरा गोळा करणाऱ्यांसाठी निवारा (शेड) व सार्वजनिक स्वच्छता सुविधा.	सहाय्यभूत वापर नाहीत.	
१७.		एससी (SC)	स्वच्छता/ सार्वजनिक सुविधा	सार्वजनिक स्वच्छतागृहे, स्त्रियांसाठी प्रसाधनगृहे, विश्रांतीगृहे, पाणपोई, इतर संबंधित वापर.	सहाय्यभूत वापर नाहीत.	
१८.	सार्वजनिक कार्यालय	एमओ (MO)	पालिका कार्यालय	पालिका कार्यालय इतर वापरांसह. असल्यास, जसे की, आवश्यक	बँकेचे एटीएम, माहिती कक्ष, सीएफसी, पोलिस	झेड बी = १०

अनु. क्र.	मुख्य प्रवर्ग	आरक्षण उपगट		अनुज्ञेय वापर		सहाय्यभूत वापराच्या विकासा-साठी लागू असलेल्या अटी
		सूचकांक	नाव	अनुज्ञेय वापर	सहाय्यभूत वापर	
				कर्मचारी वसाहत, आपत्ती व्यवस्थापन यंत्रणा (सुविधा)	चौकी,वीज/दूरध्वनी देयक भरणा केंद्र, सार्वजनिक स्वच्छता गृह, उपहारगृह (कँटीन)	
१९.		सीजीओ (CGO)	केंद्रीय शासकीय कार्यालय	शासकीय कार्यालय इतर वापरांसह असल्यास, जसे की आवश्यक कर्मचारी वसाहती, क्लब्स, कल्याण केंद्र, दुकाने, सभागृहे,ग्रंथालय, सोयी-सुविधा.	बँकेचे एटीएम, माहिती कक्ष, देखभाल (देखरेख) कार्यालय, पोलिस चौकी,वीज/दुरध्वनी देयक भरणा केंद्र, कक्ष उपहारगृह, दवाखाना.	झेड बी = २०
२०.		पीएल (PL)	वाहनतळ	वाहनतळ, पालिका चौकी	चौकीदाराची खोली, वाहकाची खोली,स्वच्छतागृह (शौचालय).	झेड बी = १०
२१.	वाहतूक	एफवाय (FY)	मासे व जाळ्या सुकविण्याच्या जागा	मासे व जाळ्या सुकविण्याच्या जागा, मासे सुकविण्यासंबंधिचे उद्योग इतर वापरांसह असल्यास, जसे की, डिझेल साठवणूक, मत्स्य गोदाम, मासेमारी संबधित उद्योग, दुकाने.	कला व सांस्कृतिक उपक्रम संबंधित वापर, खाद्यपदार्थांची दुकाने/उपहारगृहे, बँकेची शाखा.	झेड ए आणि झेड बी = ३०
२२.		डब्लूटीटी	जलवाहतूक स्थानक	जलवाहतूक स्थानक, प्रवासी सुविधा, देखभाल/देखरेख	बँकेचे एटीएम,इतर सहाय्यभूत वापर, कर्मचारी व	झेड बी = २०

अनु. क्र.	मुख्य प्रवर्ग	आरक्षण उपगट		अनुज्ञेय वापर		सहाय्यभूत वापराच्या विकासा-साठी लागू असलेल्या अटी
		सूचकांक	नाव	अनुज्ञेय वापर	सहाय्यभूत वापर	
		(WTT)		कार्यालये, उपहारगृहे, स्थानक कार्यान्वित सुविधा, किरकोळ दुकाने, सीमाशुल्क कार्यालय, सार्वजनिक वाहनतळे, बस थांबे निवारा, दूरुस्ती सुविधा,कॅन्टिन (उपहारगृह)	अभ्यासगतांच्या सुविधांसह, टॅक्सी वाहनतळ.	
२३.		आई.सी टी./डी. सी.टी (ICT/DCT)	आंतरराष्ट्रीय /स्थानिक क्रूझ टर्मिनल	स्थानक (टर्मिनल) इमारत, सामान हाताळणी क्षेत्र, स्थानक कार्यान्वित उपहारगृहे, निवास व्यवस्था सुविधा, बार, किरकोळ दुकाने, स्वयंपाकगृह, सीमा-शुल्क कार्यालय व जाळे, विश्रांतीची जागा, चौकीदाराचे कार्यालय.	बंदर व्यवस्थापन कार्यालय, चौकीदाराचे कार्यालय, सोयी (पाणी, वीज पुरवठा, मल: निसारण, माहिती तंत्रज्ञान, दूरसंचार इत्यादी) आणि वातानुकुलित यंत्रणा.	झेड बी =२०
२४.		रो-रो पॅक्स	रोल ऑन/रोल ऑफ प्रवासी फेरी.	जलवाहतूक स्थानक, प्रवासी सुविधा, देखभाल (देखरेख) कार्यालये, उपहारगृहे, किरकोळ दुकाने, सीमाशुल्क कार्यालय, सार्वजनिक वाहनतळ , बसथांबे, स्थानक कार्यान्वित सुविधा, निवारा, दुरुस्ती सुविधा, कॅन्टीन.	बँकेचे एटीएम, इतर सहाय्यभूत वापर, कर्मचारी व अभ्यांगतांच्या सुविधांसह, टॅक्सी वाहनतळ.	झेडबी= २०

अनु. क्र.	मुख्य प्रवर्ग	आरक्षण उपगट		अनुज्ञेय वापर		सहाय्यभूत वापराच्या विकासा-साठी लागू असलेल्या अटी
		सूचकांक	नाव	अनुज्ञेय वापर	सहाय्यभूत वापर	
२५.		मरिना	मरिना	मरिना चलनमार्गिकासह, अँकरिंग पाईल्स (Anchoring Piles), फिंगर्स (Fingers), गँगवे (Gangway), पंटून्स (Pantoons) इत्यादी. पाण्याच्या जागा, बर्थ्स (Berths)सामान हाताळणी क्षेत्र, हॉटेल्स, क्लब, तरण तलाव, बैठी खेळाच्या सुविधा, उपहारगृहे, किरकोळ दुकाने, स्वयंपाकगृहे, कार्यालय, शौचालये, सोयी, वाहनतळ, दुरुस्ती जागा, ड्राय स्टॉक यार्ड्स (Dry Stock yards), गोदाम आणि इतर सर्व मरिना संबंधित कार्ये.	बँकेचे एटीएम, इतर सहाय्यभूत वापर, कर्मचारी व अभ्यांगतांच्या सुविधांसह.	झेडबी= २०
२६.		रोप-वे	रोपवे स्थानक	स्थानक (टर्मिनल) इमारत, दुरुस्ती वर्कशॉप, रोपवे कार्यान्वित सुविधा, प्रवासी हातळणी कक्ष, उपहारगृहे,दुकाने, वाहनतळ	एटीएम, शौचालये, सोयी, दुकाने	झेडबी= १०

*टीप:- १.वर नमूद केलेल्या अनुज्ञेय वापर आणि सहाय्यभूत वापरांव्यतिरिक्त, वरील वापरांशी साधर्म्य असणाऱ्या किंवा वरील वापरांशी पूरक असणाऱ्या अतिरिक्त वापरास परवानगी देण्याचे अधिकार सक्षम प्राधिकरणास राहतील.

२.सर्व आरक्षणांमध्ये, सोयी-सुविधांसाठी लागणाऱ्या बांधकामाचे क्षेत्र वरील अनुज्ञेय बांधकामक्षेत्रा शिवाय दिले जाईल.

3) सदर नियमावली मध्ये काहीही उल्लेखित असले तरीही नियम क्र. 33 च्या विविध प्रवर्गामध्ये येणाऱ्या जमिनींचा विकास खालील प्रमाणे करावा:-

(B) शहरातील उपकरप्राप्त इमारतींची पुनर्बांधणी:

सदर इमारतीचा पुनर्विकास निर्दिष्ट क्षेत्रीय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार करावा, आणि पुढे इतर तपशील वि.नि.प्रो.नि. २०३४ मधील नियम 17 (3) उपनियम (B) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे जसेच्या तसे घ्यावेत.

(C) (II) बी.डी.डी. चाळींचा पुनर्विकास:-

सर्व इमारतींचा पुनर्विकास निर्दिष्ट क्षेत्रीय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार करावा, इतर तपशील वि.नि.प्रो.नि. २०३४ मधील नियम क्र.17(3) उपनियम (C) (II) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे जसेच्या तसे घ्यावेत.

(D) झोपडपट्टीधारकांचा पुनर्विकास आणि पुनर्वसन:-

सर्व इमारतींचा पुनर्विकास निर्दिष्ट क्षेत्रीय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार करावा, इतर तपशील वि.नि.प्रो.नि. २०३४ मधील नियम क्र.17(3) उपनियम (D)मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे जसेच्या तसे घ्यावेत.

(F) विद्यमान गोदामांचा विशिष्ट मालासाठी जसे की स्टील/ लाकूड इत्यादी साठी पुनर्विकास

a) पुनर्विकास / पुनबांधणीची परवानगी ही बंदर संबंधित कार्ये क्षेत्र आणि वाणिज्यिक क्षेत्र नामक भू वापर क्षेत्रात दिली जाईल.

b) सर्व आरक्षणे, जर असल्यास बृ.म.वि.नि.प्रो.नि.-२०३४ मधील तरतुदींनुसार किंवा समान क्षेत्रफळात व समान रूंदीच्या रस्त्यालगत यांपैकी जे जास्त असेल ते याप्रमाणे पुनरर्चित करण्यात येतील.

c) मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. -वि.नि.प्रो.नि.च्या नियम क्र.33(24) मध्ये निर्दिष्ट केल्यानुसार, अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकास परवानगी देण्यात येईल.

भाग IV

स्थळासाठी आणि अभिन्यासासाठी आवश्यकता

19. *सार्वजनिक रस्ते आणि प्रवेश मार्गाची साधने-*

3) उत्तुंग इमारतीसाठी तांत्रिक समितीची स्थापना:

बृ.म.पालिकेच्या वि.नि.प्रो.नि.-२०३४ चा कलम 19(3) हा उत्तुंग इमारतीसाठी लागू पडेल. वैकल्पिकरित्या, मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. सुध्दा बृ.म.पालिकेच्या वि.नि.प्रो.नि.- २०३४ प्रमाणे तशीच तांत्रिक समिती स्थापन करु शकते.

27. *अभिन्यास/भूखंडावरील मनोरंजन मैदाने/मोकळया जागा (एलओएस)*

1) निवासी आणि वाणिज्यिक अभिन्यासामध्ये एलओएस

a) व्याप्ती-
वैयक्तिक भुखंडातील कोणत्याही अभिन्यासात किंवा उपविभाग किंवा पोट विभाजन/एकत्रिकरणासाठी निवासी आणि वाणिज्यिक पट्टात २५०० चौ.मी.च्या क्षेत्रफळावरील भूखंडा मध्ये कमीत कमी १५% जागा मोकळ्या जागेसाठी ठेवली पाहीजे.
सदर एलओएस, प्रवेशमार्ग/अंतर्गत रस्ते किंवा आरक्षण किंवा विद्यमान सुविधा याच्या व्यतिरिक्त असेल आणि शक्य तितके ते एकाच ठिकाणी दिलेले असावे.

f) झाडांची वाढ -खालील (ग) अंतर्गत नमूद केलेल्या अनज्ञेय संरचनानी व्याप्त केलेल्या क्षेत्रफळा शिवाय एलओएस कायम स्वरुपी मोकळ्या व विना अध्यादित असाव्यात. सर्व मालक आणि **अभ्यंगतांना** एलओएसचा मुं.पो.ट.्र वि.नि.प्रा. च्या प्रस्तावाच्या तरतूदीं नुसार प्रवेश सुकर असेल.

g) एलओएस मध्ये अनुज्ञेय असणारे संरचना/वापर:
(ii) एका तुकडयात आणि एकाच ठिकाणी १००० चौ.मी किंवा त्यापेक्षा जास्त असणाऱ्या एलओएस मध्ये पॅव्हेलियन्स, व्यायामशाला, क्लब हाऊसेस, जलतरण तलाव, आणि खेळ तसेच मनोरंजनाच्या उपक्रमासाठी इतर संरचना एका ठिकाणी एकूण आवश्यक एलओएस च्या १५ पेक्षा जास्त नाही अशी बांधीव क्षेत्रासह अनुज्ञेय असतील अशा संरचनांच्या जोत्याचे क्षेत्रफळ सदर नियमावली अंतर्गत एकूण आवश्यक एलओएसच्या क्षेत्रफळाच्या १० टक्कयांपर्यत मयार्दित असावे. अशा कोणत्याही संरचने ची एकूण उंची जी तळमजला + पहिला मजला असेल ती ८ मीटर पेक्षा जास्त नसावी. बॅडमिंटन कोर्ट/स्क्वॉश कोर्टला समाविष्ट करुन घेण्या करिता सदर संरचनांची १३ मीटर पर्यत वाढवता येईल. जिथे एलओएस मध्ये क्लबहाऊस प्रस्तावित आहे. अशा ठिकाणी व्यायामशाळा/ तंदुरुस्ती केंद्र/योगालय/विशेष **संरचना** यांची क्लब हाऊस मध्येच करावी असा आग्रह करण्यात यावा. अशा क्रिडा आणि मनोरंजन उपक्रमासाठीच्या संरचना खालील गरजांनुरुप असाव्यात:

a. अश्या संरचना आणि इतर लगतच्या जागांची मालकी, जमिन मालक/भाडेंपट्टी मालक च्या नावे राहील.एलओएस चे क्षेत्र एलओएस म्हणूनच अभिन्यासात किंवा पोट विभाजनात ठेवण्यात यावे.

2) बंदर कार्यान्वित क्षेत्र/बंदर पर्यटन क्षेत्र यामधील भूखंड/ अभिन्यास या मधील एलओएस:- १००० चौ.मी. किंवा त्यापेक्षा अधिक क्षेत्रफळ असलेल्या कोणत्याही भुखंडातील एकूण क्षेत्रफळाच्या १० टक्के क्षेत्रफळ एलओएस म्हणून खालीलप्रमाणे अधीन असावे.

टिप :- अभिन्यासातील आवश्यक मोकळ्या जागेच्या **किमान** ५० टक्के मोकळ्या जागेची जमिनीवर तरतूद करावी ज्यामुळे पाणी जमिनीत झिरपू शकेल. जमिनीवरील एलओएस वर फरशी टाकू नये आणि सर्व एलओएस वर अभिन्यासातील रहिवाशांना प्रवेश सुगमता असावी. उरलेल्या एलओएस वर योग्य त्या ताकदीची सच्छिद्र फरशी ठेवावी, ज्यामुळे जमिनीत पाणी झिरपू शकेल.

भाग -V

चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI)

30. *चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि चटई क्षेत्र/ बांधिव क्षेत्र (BUA) परिगणन, सदनिका घनता आणि संरक्षित विकास*

A) चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि चटई क्षेत्र/ बांधिव क्षेत्र (BUA) परिगणन

1. विविध भू वापरासाठी अधिकतम अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक खालील प्रमाणे राहील.

तक्ता 4: विविध जमिन वापर क्षेत्रामध्ये अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि विविध उपक्षेत्रामध्ये विकासाचा प्रकार (तक्ता क्र.12- बृहन्मुंबई महानगरपालिका वि.नि.प्रो.नि. 2034)

अनु. क्रमांक	भूवापर क्षेत्र	उपक्षेत्र	मुख्य कार्यक्षेत्र	अधिकतम अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक
१)	निवासी	आर. मिक्स -१	उपकरप्राप्त इमारत, मोडकळीस आलेल्या इमारती, बीडीडी चाळ आणि झोपडपट्टीच्या पुर्नविकासासाठी उत्तुंग आणि उच्च घनता गृहनिर्माण	२.००
		आर. मिक्स -२	शासकिय आणि वैधानिक संस्थासाठी, कर्मचारी वसाहतीसाठी विकास किंवा पुर्नविकास	
		आर. मिक्स -३	निवासी इमारतीचा विकास	
		आर.- इतर	राज्य आणि केंद्र शासनाच्या धोरणानुसार परवडणारी घरे	४.००
२)	वाणिज्य	बी मिक्स -१	केंद्रीय/ आर्थिक केंद्र, केंद्रीय व्यावसायिक केंद्र, हॉटेल्स आणि इतर व्यावसायिक कार्यालये.	४.००
		बी मिक्स- २	वाणिज्य इमारतीचा विकास	२.५०
		बी मिक्स -३	गोदामे, कोठार आणि भांडार	१.५०
		सी जी ओ	राज्य आणि केंद्र शासनाच्या आणि इतर सार्वजनिक उपक्रम आणि पालिका कार्यालये	२.५०

३)	बंदर कार्यान्वित	सीमा शुल्क घेरीत क्षेत्र त्यातील बंदर आणि बंदर संबंधित कार्ये ज्यात क्रुझ स्थानक इमारत, जेट्टी, कार्यालय, उपहार गृहे, गोदाम, गॅरेजेस, इंधन केंद्र यांचा समावेश.		१.००
४)	बंदर संबंधित कार्ये	बंदर भांडार	बंदर कंटेनर्स आणि सामान ठेवण्यासाठी गोदाम व भांडार कोठार जे सीमाशुल्क घेरीत क्षेत्राच्या सहित बाहेर आहे व सोबतचे कार्य. सहाय्यकारी सुविधा आणि सोयी ज्यात कार्यालय आणि उपहार गृहाचा समावेश होईल.	१.३३
		औद्योगिक	पेट्रोलियम स्टोरेज, पेट्रोलियम प्रोसेसिंग इंधन केंद्र, ऑटो रिपेअर वर्कशॉप, लाकूड वर्कशॉप, फॅब्रिकेशन वर्कशॉप, सार्वजनिक गॅरेज, असेंब्ली युनिट छापखाना, टॅंक फार्म.	
		मत्स्य उद्योग आणि पर्यटन	मत्स्य व्यवसायाचे कार्य, गोदाम, मत्स्य बाजार, बर्फघर, मत्स्य प्रक्रिया आणि इतर संबंधित कार्ये त्याच बरोबर पर्यटन, मनोरंजन आणि सांस्कृतिक कार्ये (कोळी समाजाची)	
५)	आरोग्य सेवा	रुग्णालय, दवाखाना, सुश्रूषा घर, औषधाचे दुकान, विकृती चिकित्सालय, प्रयोगशाळा, रक्तपेढी, उपहार केंद्र, लॉजेस (lodges), हॉटेल, सर्विस अपार्टमेंट (Service Apartments) इतर संलग्न कार्ये		१.५०
६)	बंदर इको पर्यटन	पर्यटन उद्यान	जल किनारा कार्ये, प्रॉमोनेड(Promenades), मनोरंजन सुविधा, वाणिज्य सुविधा जसे उपहार गृह, हॉटेल, क्लब, दुकान, उद्यान, बगीचे, उपवन, संग्रहालय, मत्स्यालय, वैषयिक मार्ग, वैषयिक घाट.	०.२५
		जल वाहतूक स्थानक	रोप वे, रो रो प्रवासी/ क्रूझ/ प्रवासी/ इतर स्थानकांच्या इमारती	२.००
		जल क्षेत्र/ जल संस्था	जल क्रिडा आणि इंदिरा गोदी वगळता विविध गोदींचे पात्र	०.००
७)	वाहतूक	मार्गिका	संबंधित विकास प्राधिकरणांद्वारे निर्धारित केलेले वापर.	०. १
		स्थानक	स्थानक इमारत, किरकोळ, कार्यालये,वाहनतळ	३.००
८)	नैसर्गिक क्षेत्र		खारफुटी/पर्यावरण उपवन	०.००

टीप: वर नमूद केलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांका(एफएसआय) व्यतिरिक्त नियम क्र.33 मधील अतिरिक्त च.क्षे.नि.(एफएसआय)देखील उपलब्ध असेल.

कोणत्याही जमिनीच्या वापर क्षेत्रामध्ये विकास/पुनर्विकास करण्यासाठी, तक्ता क्र.4 प्रमाणे च.क्षे.नि.(एफएसआय) नियम लागू केला जाईल.

2. चटई क्षेत्र निर्देशांक गणना

अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक/बांधीव क्षेत्र संबंधित भूवापर /उप भू वापराच्या एकूण क्षेत्रावर, जे सलग आहे व ज्यात सर्वे विकास आराखड्यातील रस्ते आणि आरक्षणाचा समावेश राहील, देण्यात येईल. सर्व अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांक मंजूर सेक्टर/युनिटचा अभिन्यास जो नियोजन प्रस्ताव मंजुर झाल्यानंतर तयार करण्यात येईल; त्यातील वैयक्तिक निव्वळ भूखंड क्षेत्रावर वापरता येईल. वास्तूशिल्पशास्त्रीय नियंत्रण रेखाचित्र प्रत्येक निव्वळ भूखंडावर नागरी रूप नियत्रंणासह अनुज्ञेय चक्षेनि आणि बांधीव क्षेत्र विनिदिष्ट करेल.

31. *चटई क्षेत्र निर्देशाकांमधून वगळण्यात येणारे /चटई क्षेत्र निर्देशांकात गणले जाणारे.*

(1) चटई क्षेत्र निर्देशाकांमधून वगळण्यात येणारे

(xli) नियम क्र. 48(6) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे अग्नी सुटकेच्या बाल्कनीचे क्षेत्रफळ

(xlii) खिडक्यांखालील पोकळया

भाग VI

अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक

33. *अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफएसआय) जो विशिष्ट प्रवर्गांसाठी दिला जाऊ शकतो;*

बृ.म.च्या वि.नि.प्रो. नि. - २०३४ मधील नियम क्र.33 मध्ये निर्दिष्ट केल्यानुसार अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकांचे प्रस्ताव, खालील बदल वगळता, जसेच्या तसे लागू होतील. मुं.पो.ट्र.- वि.नि.प्रा.अधिसूचित क्षेत्रात लागू न होणारे प्रवर्ग तक्ता क्र.7 मध्ये सूचित केले आहेत.

10) झोपडपट्टीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी पुनर्विकास:-

VIII (3.8) **पुनस्थापनासाठी ओळखलेल्या (निवडलेल्या) भूखंडावर वापरासाठी कमाल अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफएसआय):** झोपडपट्टीधारकाच्या पुनर्वसनासाठीच्या सदर निवडक भूखंडावर वापरासाठीचा चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफएसआय) हा नियम क्र. 33(10)(VIII) (3.8) अंतर्गत तक्त्यात नमूद केलेल्या तरतुदीनुसार असेल; ज्यो त्यास्थित (In-situ) विकासासाठीच्या संदर्भात बृ.म.च्या वि.नि.प्रो.नि.- २०३४ च्या नियम क्र.33(10) जसाच्या तसा लागू होईल.

24) विद्यमान गोदामांचा विशिष्ट मालासाठी जसे की स्टील/ लाकूड यांसाठी पुनर्विकास:-

स्टील, लाकूड, कोळसा इ. विशिष्ट मालांनी व्यापलेले अधिकृत भाडेपट्टीधारक यांचे गोदाम/ वखार/ भाडेकरुंचा पुनर्बांधणी/ पुनर्विकास, जो मुं.पो.ट्र. वि.नि.प्रा. यांनी ओळखला व ठरवला आहे; त्यांसाठी अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफएसआय) ४.०० पर्यंत राहील. भाडेपट्टीधारकाची पात्रता ही मुं.पो.ट्र. मार्फत ठरविली व प्रमाणित केली जाईल. पुनर्विकास प्रकल्पात, सर्व पूरक सुविधा, जसे की, वाहनतळ, वजनकाटा, उपहारगृह (कँटीन), कार्यालयाची जागा या मुंपोट्र/भाडेपट्टीधारक/संस्था/संघटना/कंपनी कडून पुरविल्या जातील. पुनर्बांधणी/ पुनर्विकासाखालील पात्रतेच्या अटी, प्रत्येक भाडेपट्टीधारकाचे किमान चटई क्षेत्र इत्यादी बाबतचे धोरण मुं.पो.ट्र. ठरवेल.

भाग VII

भूवापर वर्गीकरण आणि अनुज्ञेय वापर

34. *भूवापराचे वर्गीकरण आणि अनुज्ञेय वापर*

2) भूवापर पट्ट्यांचा व्याख्या:

मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा. अधिसूचित क्षेत्रात येणाऱ्या जमिनींचे वापर, ज्यांची मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा. यांच्या नियोजन प्रस्तावात विशिष्ट उद्देशांकरिता वाटणी केली आहे, त्यांचे विकास/ पुनर्विकासाच्या प्रकार आणि पद्धतीच्या बाबतीत नियमन खालील तक्ता क्र.5 नुसार केले जाईल. सदर भूवापर पट्ट्यांतील मुख्य (प्राथमिक) कार्ये किमान ६० % असतील.

तक्ता 5: भूवापर पट्ट्यांच्या व्याख्या (बृ.म.वि.नि.प्रो.नि.2034 मधील तक्ता क्र. A)

क्षेत्र	प्रतिनिधित्व	व्यापक व्याख्या
निवासी क्षेत्र	आर (R)	निवासी क्षेत्र हे मिश्र वापर क्षेत्र असून प्रमुख्याने निवासी वापरांकरिता आहे. आणि येथे विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे इतर विरोधाभास नसणारे वापरसुद्धा अनुज्ञेय आहेत.
वाणिज्यिक क्षेत्र	सी (C)	वाणिज्यिक क्षेत्र हे मिश्र वापर क्षेत्र असून प्रामुख्याने वाणिज्यिक वापरांकरिता आहे आणि येथे विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे इतर विरोधाभास नसणारे वापरसुद्धा अनुज्ञेय आहेत.
बंदर कार्यान्वित क्षेत्र	पीओझेड (POZ)	बंदर कार्यान्वित क्षेत्र (पीओझेड) हे सीमाशुल्क बाधित क्षेत्रासह, बंदर व बंदर संबंधित उपक्रम यांच्या विकासासाठी असलेला पट्टा आहे.
बंदर संबंधित कार्ये	पीए (PA)	बंदर संबंधित कार्ये क्षेत्र ज्यांत पेट्रोलियम साठवणूक (स्टोरेज) व मासेमारी ही मुख्य कार्ये आहेत. त्याव्यतिरिक्त, पोर्ट कार्गो, माल आणि इतर साहित्यांच्या साठवणूकीसाठी वापरले जाणारे लॉजिस्टिक्स आणि गोदामे यांनाही परवानगी आहे. नवीन औद्योगिक कार्ये प्रदूषणविरहीत, विना धोकादायक आणि म.प्र.नि.मं. कडून मंजुरीच्या अधीन असेल. म.प्र.नि.मं. प्रमाणित असणारे विद्यमान औद्योगिक वापरकर्ते संरक्षित आहेत. सर्व बंदर कार्ये या पट्ट्यात अनुज्ञेय असतील.

आरोग्य सेवा क्षेत्र	एच सी (HC)	आरोग्य सेवा म्हणजे वैद्यकिय सुविधांच्या विकासावर लक्ष केंद्रित करणारे क्षेत्र जसे की, रुग्णालय, दवाखाने, पारिचारिक केंद्र (नर्सिंग होम) रक्त लघवी तपासणी केंद्रासारख्या (पॅथॅलॉजिकल लॅब) पूरक सुविधांसह निदान केंद्र, औषधालय, लॉज, सव्हिस अपार्टमेंट, इतर संबंधित वापर.
बंदर इको पर्यटन क्षेत्र	पीटी (PT)	बंदर इको पर्यटन क्षेत्र म्हणजे जलकिनाऱ्याच्या विकासावर लक्ष केंद्रित करणारे क्षेत्र; मिश्र पट्टा वापर आणि पर्यटन व पर्यटन संबंधित वापरांसहित.
वाहतूक	टी (T)	वाहतुक क्षेत्र म्हणजे रेल्वे क्षेत्र, रस्ते, वाहनतळ, मेट्रो स्थानक इमारती, टर्मिनल इमारती आणि सार्वजनिक वाहतूक संबंधित क्षेत्रासह संबंधित वापर क्षेत्र.
नैसर्गिक क्षेत्र	एन ए (NA)	नैसर्गिक क्षेत्र हे पर्यावरणदृष्ट्या संवेदनशिल क्षेत्र असून विकासासाठी सुयोग्य नाही; तथापि, लाकडी रचनां (बांधकाम) साठी परवानगी असेल.

टीप:- जेथे क्षेत्राची सीमा भूखंडास विभाजीत करते तेथे सक्षम प्राधिकरण सदर नियमावलीमधील हेतू व आशय यास सुसंगत राहून क्षेत्राची हद्द सुधारु शकतात.

3) क्षेत्रांमध्ये अनुज्ञेय असलेले वापर आणि सहाय्यभूत वापर:

सदर नियमावलींचे उद्दिष्ट्य दिलेल्या जमिनीच्या भूभागावर पर्यावरणदृष्ट्या सुसंगत वापराला परवानगी देण्याचे आणि मुख्यत्वे सुसंगत नसलेल्या वापरांना प्रतिबंध करण्याचे आहे. सदर नियमावली अंतर्गत विशिष्टरित्या नोंदवलेला उपक्रम प्रस्तावित नसल्यास, त्याची मान्यता किंवा अमान्यता सक्षम प्राधिकरणाच्या विशेष परवानगीने निश्चित केली जाईल.

3.1 भूवापर अनुज्ञेय करण्यासंबंधीच्या अटी:

भूवापर क्षेत्रामध्ये कार्ये अनुज्ञेय असल्याच्या अटी खालील तक्ता क्र.6.मध्ये नमूद केल्या आहेत.

पी =परवानगीयोग्य
(-) = परवानगी नाही.

तक्ता 6: *विविध भूवापर क्षेत्रातील अनुज्ञेय काये (बृ.म.च्या.वि.नि.प्रो.नि.2034 चा तक्ता 'C')*

क्र	वापर आणि भोगवटे	क्षेत्रामधील अनुज्ञेय भूवापर							
		पी ओ झेड	आर	सी	एचसी	पी टी	पीए	एनए	टी
१.	निवासी	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
२.	स्वतंत्र, निमस्वतंत्र आणि बहुकुटुंबीय या सारख्या सर्व घरांतून करता येणारे व्यावसायिक कामांसहीत सर्वसाधारण गृहउद्योग	-	पी	पी	-	पी	-	-	-
३.	वृध्द आणि अपंग यांची काळजी घेणाऱ्या निवासी क्रिया, अनाथालये, मुलांकरिता वस्तीगृहे/मुले आणि स्त्रियांसाठी संस्था	-	पी	पी	पी	-	-	-	-
४.	लघुकालीन निवासव्यवस्था (i) चार किंवा पंचतारांकित हॉटेल्स	-	पी	पी	-	पी	-	-	-
	(ii) तीन तारांकित हॉटेल्स	-	पी	पी	पी	पी	-	-	-
	(iii) इतर प्रवर्गातील हॉटेल्स	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
	(iv) मॉटेल्स (Motels), रिसॉर्ट्स (Resorts)	-	पी	पी	पी	पी	-	-	-
	(v) गेस्ट हाऊसेस (Guest houses), सर्किट हाऊसेस (Circuit houses), वसतिगृहे आणि बोर्डिंग/लॉजिंग हाऊसेस, धर्मशाळा, सर्व्हिस अपार्टमेंट्स(Service apartments)	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
	(vi) कल्ब हाऊसेस, किंवा व्यायामशाळा एक्स्टेंशन काऊंटर किंवा बँकेच्या शाखेसह	-	पी	पी	-	पी	-	-	-
५.	शहरी शेती, हॉर्टिकल्चर आणि मासेमारी (परंतु डेअरी फार्मिंग नाही)	-	पी	-	-	पी	पी	पी	-
६.	A) दंत, वैद्यकीय व्यवसायिक, रोगनिदान प्रयोगशाळा, निदान दवाखाने, नेत्रतपासणी दवाखाने, पशुतपासणी दवाखाने आणि इतर वैद्यकीय संबंधित सेवा रूग्णांसाठी अंतर्गत बेडिंग सुविधांशिवाय वैद्यकीय सेवा सुविधा शुश्रुषालय,	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	-

क्र	वापर आणि भोगवटे	क्षेत्रामधील अनुज्ञेय भूवापर							
		पी ओ झेड	आर	सी	एचसी	पी टी	पीए	एनए	टी
	B) प्रसूतीगृहे, पॉलीक्लिनिक्स, शुश्रुषालय, नेत्र रुणालये आणि इतर तत्सम वैद्यकीय सुविधा अशा राहण्याच्या सुविधा असलेल्या रूग्णांसाठीच्या आरोग्य सुविधा	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
	C) सामान्य रुग्णालय, स्पेशालिटी/सुपर स्पेशॉलिटी रुग्णालय, व/किंवा त्यांच्याशी संलग्न वैद्यकिय संस्था/संशोधन संस्था.	-	पी	पी	पी	-	-	-	-
७.	इतर सर्व सुधारणा रूग्णालये आणि मानसशास्त्रीय संस्था, मुलांसाठीच्या संस्था, वृध्दांसाठी किंवा विधवांसाठी आश्रम आणि रूग्णालये (पशुरूग्णालये वगळता)	-	पी	पी	पी	-	-	-	-
८.	(i) पूर्वप्राथमिक शाळा, मॉंटेसरी शाळा, किंडरगार्टन शाळा, बालवाड्या आणि कोचिंग क्लासेस	-	पी	पी	पी	-	-	-	-
	(ii) प्राथमिक शाळा/प्राथमिक सह माध्यमिक शाळा	-	पी	पी	पी	-	पी	-	-
	(iii) संलग्नशाळा आणि महाविद्यालये इतर उपक्रमासह, जसे क्रीडा, मनोरंजनात्मकम, सांस्कृतिक आणि शैक्षणिक पाठबळ सेवा. शैक्षणिक विद्यापीठे, वसतिगृहे.	-	पी	पी	पी	-	-	-	-
९.	सदर तक्यात विनिदिष्ट केलेले इतर संस्थात्मक वापर	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
१०.	पोलिस ठाणे, शासकीय किंवा महानगरपालिका उपकार्यालये, बँकांच्या शाखा सुरक्षित ठेव व्हॉल्ट्सहसह, दूरध्वनी केंद्र, दूतावास कार्यालयांची उपकार्यालये, वीजपुरवठा कंपनीची उपकार्यालये, पोस्ट ऑफिस, नागरी संरक्षण वॉर्डन चौकी आणि प्रथमोपचार चौकी, होमगार्ड आणि नागरी सुरक्षा केंद्र	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
११.	वीज ग्राहक/वितरण उपकेंद्रे	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
१२.	अग्निशमन केंद्र	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
१३.	वीज वितरण/ग्रहणउपकेंद्र, सार्वजनिक सुविधा आणि सेवा जसे उदचंत केंद्र, सांडपाणी विल्हेवाट काम, पाणीपुरवठा प्रस्थापना आणि त्यांचे सहाय्यभूत संरचना	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी

क्र	वापर आणि भोगवटे	क्षेत्रामधील अनुज्ञेय भूवापर							
		पी ओ झेड	आर	सी	एचसी	पी टी	पीए	एनए	टी
१४.	सुविधा दुकाने , बँक विस्तार कक्ष	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
१५.	छायाचित्रकरण स्टुडिओ प्रयोगशाळांसह, झेरॉक्स, व्हिडिओ टेपिंग आस्थापना इत्यादी, कोणत्याही सार्वजनिक सुविधेची स्थानिक उपकार्यालये, सावकाराचे दुकान, काळजीवाहकाची जागा, खासगी लॉकर्स, डेटा प्रोसेसिंग एकक ज्यातसंगणकाच्या मदतीने डेक्सटॉप प्रकाशना समावेश आहे, चप्पलदुरुस्ती आणि क्रिडा भांडार, मासळी किंवा मटण किंवा शीत पदार्थ भांडार	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
	जलवाहतूक स्थानक, रोपवे, पर्यटन संस्था, हवाई तिकिट नोंदणी आणि विक्री संस्था, जलप्रवासासाठी किंवा इतर कोणत्याही प्रकारच्या पर्यटनासाठीची वाहतूक, वाहतूक स्थानक.	पी	-	पी	-	पी	पी	-	पी
१६.	शिवणकाम, भरतकाम आणि बटणकाजा करण्याची दुकाने	-	पी	पी	पी	-	-	-	-
१७.	कपडे धुलाई आणि इस्त्री आस्थापना	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
१८.	कॉफी दळण्याच्या आस्थापना	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-
१९.	हिटिंग, रेफ्रिजरेशन किंवा एअरकंडिशनिंगच्या उद्देशांसाठी वीज वापरणाऱ्या आस्थापना	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
२०.	केरोसिन आणि बाटलीतीलवायूची घरगुती वापरासाठी मोठ्याप्रमाणावरील साठवणूक	-	पी	पी	-	-	पी	-	-
२१.	मासळी किंवा मटण, भाज्या, फळे, फुले, बर्फातील मासे, बर्फातील मासे,बर्फातील मटण किंवा शीत पदार्थांची दुकाने	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-
२२.	सोनार, लोहार, घड्याळे आणि कालदर्शी दुकाने, इलेक्ट्रॉनिक साहित्य आणि त्याची दुरुस्ती, सायकलची दुकाने आणि त्यांचे भाडे आणि दुरुस्ती, ऑप्टिकल ग्लासग्राइंडिंग आणि दुरुस्ती, संगीत साधने दुकाने आणि त्यांची दुरुस्ती, छायाचित्र फ्रेमिंग, रेडिओ,	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-

क्र	वापर आणि भोगवटे	क्षेत्रामधील अनुज्ञेय भूवापर							
		पी ओ झेड	आर	सी	एचसी	पी टी	पीए	एनए	टी
	दुरदर्शन आणि घरगुती उपकरणांची दुकाने आणि त्यांची दुरुस्ती, छत्रीची दुकाने त्यांची दुरुस्ती आणि त्यांच्या कापडाचे काम								
२३.	अ) कलादालनात म्हणजे प्रदर्शन दुकाने	-	पी	पी	-	पी	-	-	-
	ब) वैयक्तिक सेवा आस्थापना	-	पी	पी	पी	पी	-	-	-
	क) वाहनचालक प्रशिक्षण संस्था	-	पी	पी	-	-	-	-	-
	ड) केशकर्तनालये आणि ब्युटी पार्लर्स	-	पी	पी	पी	पी	-	-	-
२४.	एखाद्या संकुलातील, रहिवाशीसंकुलातील व्यावसायिक कार्यालये आणि निवासी संकुलाच्या वापराबाबत किंवा एखाद्या इमारतीत रहिवाशाने चालवलेले वैद्यकीय आणि दंतवैद्यकीय सेवाकर्त्यांचे दवाखाने ज्यात केवळ कोणत्याही आंतररूग्ण कार्याशिवाय केवळबाह्य रुग्ण उपचार सुविधा असतात.	-	पी	पी	पी	-	-	-	-
२५.	व्यावसायिक कार्यालये आणि सेवा आस्थापना	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-
२६.	उपहारगृहे, खाद्यगृहे, आहारिका, आइसक्रिम आणि दुधाची पार्लर्स	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
२७.	किरकोळ व्यापार आणि दुकाने/ भांडारे किंवा रिटेल उद्योग चालवण्यासाठी दुकाने	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
२८.	मॉल्स/ शॉपिंग सेंटर्स/ मल्टिप्लेक्स/ डिपार्टमेंटल स्टोअर्स आणि स्वतंत्र बाजारपेठ इमारत त्यांच्या सहाय्यभूत साठवणुकीसह	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-
२९.	वापरलेल्या किंवा सेकंड हँड मालाची विक्री मर्चंडाइजसाठी, जंक, सुती आणि इतर कचरा पोती किंवा इतर कोणतेही आक्षेपार्ह साहित्य	-	पी	पी	-	पी	पी	-	पी
३०.	फर्निचर आणि घरगुती मालाची साठवणूक	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-
३१.	इमारत साहित्याची किरकोळ विक्री, खुली किंवा बंदिस्त	-	पी	पी	-	-	पी	-	-

क्र	वापर आणि भोगवटे	क्षेत्रामधील अनुज्ञेय भूवापर							
		पी ओ झेड	आर	सी	एचसी	पी टी	पीए	एनए	टी
३२.	पाश्चरायझिंग आणि दूध प्रक्रिया केंद्र प्रत्येकी ९ पेक्षा अधिक रोजगारावार नसलेले कर्मचारी आणि १०० चौ. मीटरपेक्षा अधिक नसलेला, अशा जागेत ७.५ किलोवॉट्स मोटिव्ह शक्तीसह	-	-	पी	-	-	पी	-	-
३३.	दुरुस्ती, स्वच्छता दुकाने आणि विश्लेषणात्मक, प्रयोगशाळा किंवा तपासणी प्रयोग-शाळा	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
३४.	पेपर कटिंगसहपुठ्ठयाच्या बॉक्सचे उत्पादन	-	-	पी	-	-	पी	-	-
३५.	डबे, पॅकेजेस यांना हवाबंद करण्यासाठी विजेची आवश्यकता असलेल्या आस्थापना	पी	-	पी	-	-	पी	-	-
३६.	स्वतंत्र इमारतींमध्ये बर्फाचे कारखाने	-	-	पी	-	-	पी	-	-
३७.	मत्सालये	-	पी	पी	-	पी	-	-	-
३८.	स्मशानभूमी आणि कबरस्तान	-	पी	पी	पी	-	पी	-	-
३९.	अनारक्षित भूखंडावरखाजगी बागा, बगीचे आणि मैदाने	पी	पी	पी	पी	पी	पी	पी	पी
४०.	स्टेडियम्स, गोल्फ कोर्स आणि अम्युझमेंट पार्क्स	-	पी	पी	-	पी	-	-	-
४१.	ग्रंथालये, वाचनालये, अभ्यास क्रेंद्रे, कला, वारसा, वस्तुसंग्रहालये आणि इतर सांस्कृतिक उपक्रम.	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
४२.	प्रार्थनास्थळे, धार्मिक इमारती	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
४३.	बहुउद्देशीय समाजगृहे, कल्याण केंद्रे	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
४४.	वाणिज्यिक सभागृहे, प्रदर्शन सभागृहे, लग्नसभागृह, ऑडिटोरियम, क्लब्स, जमावाची किंवा संगीत सभागृहे, नृत्य आणि संगीत स्टुडिओ.	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-
४५.	नाट्यगृह, सिनेमागृह, ड्राइव्ह इन थिएटर	-	पी	पी	-	पी	-	-	-
४६.	व्यायामशाळा	-	पी	पी	पी	पी	पी	-	-

क्र	वापर आणि भोगवटे	क्षेत्रामधील अनुज्ञेय भूवापर							
		पी ओ झेड	आर	सी	एचसी	पी टी	पीए	एनए	टी
४७.	दूरचित्रवाणी प्रसारण आणि दूरदर्शन स्टुडिओ	-	पी	पी	-	पी	-	-	-
४८.	स्वर मुद्रण आणि डबिंग स्टुडिओ/पूवविलोकन रंगमंच	-	-	पी	-	-	पी	-	-
४९.	पिठाची गिरणी	-	पी	पी	पी	-	पी	-	-
५०.	द्रवरुप पेट्रोलियम वायू सिलेंडर्स (बाटलीतील वायू) च्या घरगुती इंधनाची साठवणूक आणि किरकाळ विक्री निवासी वापरासाठी निवासी इमारतीत कोणत्याही एखाद्या ठिकाणी ३०० किलोपेक्षा अधिक नाही आणि स्वतंत्र तळमजल्याच्या बांधकामात ८००० किलोपक्षा अधिक नसेल (गॅरेज वगळता) अशा ठिकाणी आयुक्तांच्या विशेष परवानगीने आणि वैधानिक सुरक्षा आवश्यकतांच्या पूर्ततांच्या सापेक्ष.	-	पी	पी	-	-	पी	-	-
५१.	वाहन दुरुस्ती/सर्व्हिसिंग गॅरेजेस, वाहनचालक प्रशिक्षण शाळा, दुरुस्ती गॅरेजस, बॉडी बिल्डिंग आणि स्पे पेंटिंगच्या कार्याशिवाय	पी	पी	पी	-	पी	पी	-	पी
५२.	मोटर वाहने, भाग आणि अॅक्सेसरीजची विक्री, मोटर वाहनांसाठी शोरुम्स	-	पी	पी	-	-	पी	-	पी
५३.	बस स्थानके, टॅक्सी स्टॅंड्स, बसनिवारा, बस आगार आणि रेल्वे स्थानके	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
५४.	हेलिपोर्ट्स	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-
५५.	सार्वजनिक वाहनतळ स्थाने, बहुमजली वाहनतळासह	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
५६.	कुटिरोद्योग	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-
५७.	मंजूर वि.नि.प्रो.नि.२०३४ च्या तक्ता क्रमांक (ड) नुसार सेवा उद्योग वापर	-	पी	पी	-	-	पी	-	पी
५८.	सेवा उद्योग इस्टेट्स	-	-	पी	-	-	पी	-	-
५९.	धोकादायक/घातक नसलेला कचरा गोळा करून त्याची विल्हेवाट	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	-
६०.	गोदामे	-	-	पी	-	-	पी	-	-
६१.	धोकादायक/घातक साहित्याच्या गोदामाची कार्ये	-	-	-	-	-	पी	-	-

क्र	वापर आणि भोगवटे	क्षेत्रामधील अनुज्ञेय भूवापर							
		पी ओ झेड	आर	सी	एचसी	पी टी	पीए	एनए	टी
६२.	लॉजिस्टिक कार्ये आणि ट्रक टर्मिनल्स	-	पी	पी	-	-	पी	-	पी
६३.	माहिती तंत्रज्ञान (आयटी) आणि आयटीईएस एकक/एकके (केवळ सॉफ्टवेअरला लागू महाराष्ट्र शासनाच्या किंवा केंद्र सरकारच्या माहिती तंत्रज्ञान धोरणानुसार)	-	पी	पी	-	-	पी	-	-
६४.	कार्यालये, माहिती तंत्रज्ञान आस्थापना	-	पी	पी	-	-	पी	-	-
६५.	जैवतंत्रज्ञान युनिट्स	-	-	पी	-	-	पी	-	-
६६.	घाऊक व्यापार आणि साठवणूक	-	-	पी	-	-	पी	-	-
६७.	तुरुंग	-	-	-	-	-	-	-	-
६८.	अ) व्यापार आणि इतर संबंधित संस्था ज्यात कोणत्याही प्रकारच्या आग किंवा स्फोटाची किंवा धोकादायक आवाज, थरथर,धूर, धूळ, दुर्गंध, चमक, उष्णता किंवा इतर आक्षेपार्ह वैशिष्टयांची भीती नसेल.	-	पी	पी	-	-	-	-	-
	ब) बेकऱ्या ज्यावर मजला नसेल, प्रत्येकी ७५ चौ.मीटरपेक्षा अधिक क्षेत्रफळ उत्पादनासाठी व्यापलेले नसेल.	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-
	क) मिठाईकरीता आणि खाद्यपदार्थ बनवण्यासाठी आणि विक्रीसाठी आस्थापना जिथे प्रति आस्थापना क्षेत्रफळ १०० चौ. मीटरपेक्षा अधिक नसेल.	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-
	ड) ऊस आणि फळांच्या रसांचे क्रशर	-	पी	पी	-	पी	पी	-	--
	इ) प्रिंटिंग प्रेस	-	पी	पी	-	-	पी	-	-
	फ) बॅटरी चार्जिंग आणि दुरुस्ती आस्थापन ज्याचे क्षेत्र ५०चौ. मीटरपेक्षा अधिक नसावे	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-
	ग) असेंब्लीचा इलेक्ट्रॉनिक उद्योग परंतु उत्पादन प्रकारचा नाही.	-	पी	पी	-	-	पी	-	-
६९.	संशोधन आणि प्रयोगात्मक आणि चाचणी प्रयोगशाळा (वैद्यकिय व्यतिरिक्त)	-	पी	पी	-	-	पी	-	-
७०.	सेवा उद्योगांशिवाय औद्योगिक उत्पादन, फॅब्रिकेशन, असेम्ब्ली आणि प्रक्रिया उपक्रम	-	-	-	-	-	पी	-	-

क्र	वापर आणि भोगवटे	क्षेत्रामधील अनुज्ञेय भूवापर							
		पी ओ झेड	आर	सी	एचसी	पी टी	पीए	एनए	टी
७१.	पेट्रोल, डिझेल, कॉम्प्रेस्ड नैसर्गिक वायु स्थानके आणि/किंवा इतर कोणतेही मोटर वाहन इंधन भरण्याची केंद्रे	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
७२.	रेडीमिक्स प्लान्ट	पी	-	-	-	-	पी	-	-
७३.	बंदर आणि त्या संबधीची कार्ये जसे गोदाम, कार्गो यार्ड, कंटेनर यार्ड, रेल्वे सामान यार्ड, किंवा नौवहन मंत्रालय ने मंजुर केलेले कोणतेही परवानगीयुक्त कार्य.	पी	-	-	-	-	पी	-	-
७४.	जल किनाऱ्यावरील कार्ये जसे मरीना सोबत सहाय्यक कार्ये जसे क्लब, हॉटेल, दुकाने, मनोरंजक, पर्यटन काये.	पी	-	पी	-	पी	पी	-	-
७५.	ट्रान्झिट कॅम्प	-	पी	पी	-	-	पी	-	-
७६.	किराणा दुकानात आणि मान्यताप्राप्त रेशन दुकानात १००० लि. च्या खाली केरोसीनची साठवणूक.	-	पी	पी	पी	-	पी	-	-
७७.	रस्ते, पुल, किंवा कुठल्याही वाहतुकीच्या प्रकारसाठी बांधकाम	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
७८.	मत्स शेती, मत्स वाळवणूक, बोटीचे गोदाम, सेव किंवा बोटीची दुरुस्ती आणि तत्सम कार्ये	-	-	-	-	पी	पी	-	-
७९.	प्रशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम, पालिका आणि इतर वैधानिक संस्थांची कार्यालये	पी	पी	पी	पी	पी	पी	-	पी
८०.	फेरीवाला क्षेत्र/आठवडी बाजार	-	पी	पी	-	पी	पी	-	-

टिप.१ बृहन्मुंबई मनपाच्या विनिप्रोनि २०३४ च्या नियम क्र.34(3.2) तक्ता क्र.(C) मधील अधिक शर्ती आणि परिणाम लागू राहतील.

२.वरील भू वापर व्यतिरिक्त मुंपोट्र विनिप्रा, ला कुठलाही इतर वापर कुठल्याही क्षेत्रामध्ये सदर भू वापराच्या स्वरुपानुसार अनुज्ञेय करण्याचा अधिकार राहील.

३. वीज, पाणी, मल अश्या सर्व सुविधा सर्वच क्षेत्रामध्ये अनुज्ञेय राहतील.

3.3 अपवाद

(1)विशिष्ट परिस्थितीत विद्यमान विसंगत वापर सुरु राहतील

(b) मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. च्या नियोजन प्रस्तावाच्या तरतुदी आणि प्रस्ताव येण्यापूर्वी कोणतीही जमीन/इमारतीचा कायदेशीर वापर जर सदर तरतुदी मध्ये बसत नसेल तर वि.नि.प्रा च्या संमतीने किंवा कराराने पुढे चालू राहील आणि भाडेकरुच्या संमतीने/कराराने नवीन जागेवर, जरी **तो वापर या नियमावलीच्या तरतुदींमध्ये सुसंगत नसेल तरी पुढे चालू राहील.** राहील तथापि, या नियमावलीचा अपवाद वगळता, सदर विसंगत वापराची वाढ/विस्तार झालेला नसावा.

(c) विसंगत वापराचा समावेश असलेली इमारत कोसळल्यास, रिकामी/मोकळी केल्यास पाडण्यात आल्यास किंवा नष्ट करण्यात आल्यास, सदर जागेवरील कोणतीही नवीन इमारत या नियमावलींच्या आणि मुं.पो.ट्र.वि.नि.प्रा च्या नियोजन प्रस्तावातील तरतुदी आणि प्रस्तावानुसार नियम भूवापराशी सुसंगत असेल.

भाग XI

किरकोळ तरतुदी

59. *विशेष उद्देशासाठी ना हरकत प्रमाणपत्रे*

या नियमामध्ये नमुद केल्याप्रमाणे, कामाचे स्वरुप आणि कामाचे ठिकाण यावर अवलंबून भूखड/भूखंडाचे विकासाकरिता आवश्यक असेल तेथे विशेष उद्देशासाठी ना हरकत प्रमाणपत्रे सादर करावी लागतील. अशा प्रकारच्या अन्य सर्व ना हरकत प्रमाणपत्रांच्या शर्तीचे पालन करणे ही सर्वस्वी जबाबदारी मालक/विकासक/प्रकल्प पुरस्कर्ता यांची असेल. वेळोवळी लागू असलेली विशेष ना हरकत प्रमाणपत्रे, कायदे आणि नियम या सर्वाच्या शर्तीचेपालन करण्याबाबतचे हमीपत्र मालक/विकासक/प्रकल्प पुरस्कर्ता यांनी दिल्यानंतर त्या आधारे सक्षम प्राधिकरण अशा विकासाला परवानग्या/मान्यता देऊ शकतील. विशेष उद्देशांसाठी ना-हरकत प्रमाणपत्रांची उदाहरणादाखल यादी परिशिष्ट-III मध्ये दिलेली आहे.

भाग XIII

अतिरिक्त नियमावली

71. *वास्तुशिल्पशास्त्रीय नियंत्रणासाठीची नियमावली :*

1) आकार / स्वरूप आधारित संहिता

आधीच्या सर्व नियमांवलींमध्ये, काहीही नमूद केले असले तरीही, मुं.पो.ट्र. - वि.नि.प्रा. कडून नामित क्षेत्रासाठी मुं.पो.ट्र.- वि.नि.प्रा. "विशेष वास्तुशिल्पशास्त्रीय नियंत्रण नियमावली" तयार करेल. वास्तुशिल्पशास्त्रीय नियंत्रण जे खालील बाबींनुसार, प्रत्येक स्वतंत्र्य भूखंडावर किंवा सेक्टर/विभाग स्तरावर निर्देशित करतील.

a. इमारतीचा वापर
b. परवानगीयोग्य चटई क्षेत्र
c. इतर वैधानिक नियमांच्या अधीन असणारी इमारतीची उंची.
d. जमिनीवरील बांधीव क्षेत्र (Ground Coverage)
e. रस्त्यांची जोडणी.
f. पादचारी मार्ग.
g. गॅलरी, सज्जा (बाल्कनी) ओरिअन (Orions) सारखे सजावटीचे पृष्ठभाग इत्यादी इमारतीचे कोणतेही पुढे/बाहेर आलेले भाग.
h. समोरील, मागील आणि किरकोळ मोकळ्या जागा.
i. इमारतीच्या दर्शनी भागांवर केलेली प्रक्रिया (सजावट)
j. साईनेज (चिन्हांचे फलक), नावांचे फलक आणि जाहीरात फलक साठीच्या जागा.
k. वाहनतळे.
l. दुकानांची रांग.
m. कुंपण भिंत.
n. आर्केड्स (Arcades).
o. सोयी सुविधांचे नियोजन.
p. मोकळ्या जागा व लॅण्डस्केपिंग (Landscaping).
q. भूखंडावरील इमारतीचे एकूण पैलू व त्याची सृजनात्मकता प्रशासित करण्यासाठी मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा. यांनी समाविष्ट केलेले इतर कोणतेही पैलू उपरोक्त नियम, आधीच्या संबंधित नियमांवर प्रभावी ठरतील.

72. *मुं.पो.ट्र. वि.नि.प्रा- वि.नि.प्रो.नि. मधील अर्ज/परिशिष्टे/जोडपत्रे यांतील सुधारणा/ वाढ/ रद्दबातलता.*

वि.नि.प्रो.नि.-२०३४ व सदर नियमावलीमधील सर्व अर्ज/परिशिष्टे/जोडपत्रे, प्रशासकीय प्रक्रिया आणि कार्यपद्धती हे आवश्यकता लक्षात घेऊन मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. द्वारा सुयोग्यरित्या सुधारले/बदलले/वाढविले/हटवले जातील.

विभाग - ब

सुधारणांची यादी

तक्ता 7: मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा च्या वि.नि.प्रो.नि. साठी बृ.म.-वि.नि.प्रो.नि. 2034 मधील बदल/वाढ/ रद्दबातल नियमावली यांची यादी.

बृ.म. - वि. नि. प्रो. नि.- २०३४ ची नियमावली		**वि. नि.प्रो.नि. मध्ये केलेल्या सुधारणा**	
नियम	**उपनियम क्र.**	**उप नियम शीर्षक**	**नियमावलीतील वाढ/रद्दबातलता/सुधारणा**
भाग - I - प्रशासन			
प्रास्ताविक	मुंबई पोर्ट ट्रस्ट ची मुं. पो. ट्र.-वि.नि.प्रा च्या घोषित क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण (वि. नि. प्रा.) म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे.		हा परिच्छेद जोडला आहे.
1	संक्षिप्त शीर्षक, अधिकार क्षेत्र आणि प्रारंभ		
	I	शीर्षक	वि.नि. प्रा. च्या नियमावलीत सुधारणा केली आहे.
	II	अधिकार क्षेत्र	मुं. पो. ट्र. -वि.नि.प्रा. मध्ये सुधारणा केली आहे.
	IV-वाढीव	अंमलात येण्याची तारीख	नियमात वाढ केली आहे.
2	संज्ञा आणि शब्दप्रयोगांच्या व्याख्या		
	IV	व्याख्या	
	1-10 वाढीव	वास्तुशिल्पशास्त्रीय नियंत्रण रेखाचित्र, मुं. पो. ट्र- वि. नि. प्रा. घोषित क्षेत्र, मुं. पो. ट्र- वि. नि. प्रा. - वि.नि.प्रो.नि.2034 चा नियोजन प्रस्ताव, जाहिरातफलक, भूवापर, इतर	अतिरिक्त व्याख्या जोडल्या आहेत.
	IV (A)		नियमात वाढ केली आहे.
3	उपयोग्यता		
	2	आंशिक बांधकाम	नियमात सुधारणा केली आहे.
	3	भोगवट्यात बदल	नियमात सुधारणा केली आहे.
	4	पुनर्बांधकाम	नियमात सुधारणा केली आहे.

बृ.म. - वि. नि. प्रो. नि.- २०३४ ची नियमावली		**वि. नि.प्रो.नि. मध्ये केलेल्या सुधारणा**	
	6- वाढीव	विकास नियंत्रण नियमावली लागू करण्याचा क्रम	नियमात वाढ केली आहे.
4	निर्वचन		
	3		नियमात सुधारणा केली आहे.
5	अधिकारांचे प्रदान		
			नियमात सुधारणा केली आहे.
भाग - II विकास परवानगी			
9	विकास परवानगी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र		
	1	परवानगी घेण्याची आवश्यकता	नियमात सुधारणा केली आहे.
	3	वगळ्यात आलेली कार्यान्वित बांधकामे	
	iv- वाढीव	बंदर संबंधित वगळण्यात आलेली कार्यान्वित बांधकामे	नियमात वाढ केली आहे.
	6	अंशत: पूर्ण झालेल्या किंवा आधीच सुरु असलेल्या (झालेल्या) कामांसाठी लागू होणाऱ्या तरतुदी	(a) नियमात सुधारणा केली आहे.
			(b) नियमात सुधारणा केली आहे.
10	विकास परवानगी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त करण्याची कार्यपद्धती		
	1	विकास परवानगीसाठी अर्ज	नियमात सुधारणा केली आहे.
	3	अर्जासोबत जोडावयाची माहिती	
	ii)	मालकी हक्क आणि क्षेत्रफळ	नियमात सुधारणा केली आहे.
	I - वाढीव		नियमात वाढ केली आहे.
	xiii)	ना हरकत प्रमाणपत्र	नियमात सुधारणा केली आहे.
	4	मालक आणि अनुज्ञप्तीधारक व्यक्ती/ वास्तुविशारद यांच्या कडून आराखड्यांवर सह्या	
	(ii)	नोंदीतील अनुज्ञप्तीधारक सर्वेक्षक/अभियंता/ संरचनात्मक अभियंता/ पर्यवेक्षक/ प्राधिकृत व्यावसायिकांच्या पात्रता आणि कौशल्ये	नियमात सुधारणा केली आहे.
	5	विकास परवानगी अर्जाबाबतची कार्यप्रणाली	
	(i)	परवानगी देणे किंवा नाकारणे	नियमात सुधारणा केली आहे.

बृ.म. - वि. नि. प्रो. नि.- २०३४ ची नियमावली		**वि. नि.प्रो.नि. मध्ये केलेल्या सुधारणा**	
	7	विकासशुल्क/अधिमुल्य/विकास अधिभार/साइट बाहेरील पायभूत साधन सुविधा/शुल्क/शुल्क यांचे प्रदान	नियमात सुधारणा केली आहे.
12	पाहणी		
	4	अनधिकृत विकास	नियमात सुधारणा केली आहे.
भाग - III भूवापर आणि विकासाची पद्धत			
13	विकास अटी		
	1	सर्वसाधारण	नियमात सुधारणा केली आहे.
	2	विद्यमान सुविधा/आरक्षण/अंशत: विद्यमान सुविधा/अंशत: आरक्षित/सुविधा भूखंडाचा विकास	(b) आरक्षणाचा विकास: नियमात सुधारणा केली आहे. (c) दर्शविलेल्या/आरक्षित/ अंशत: विद्यमान सुविधा भूखंडाचा विकास: नियमात सुधारणा केली आहे.
14	सुविधा		
	A	मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. अधिसूचित क्षेत्रासाठी सुविधा	नियमात सुधारणा केली आहे.
	B	बंदर संबंधित कार्ये क्षेत्राचे निवासी किंवा वाणिज्यिक पट्यात निवासी किंवा वाणिज्यिक पट्यातील वापर अनुसेय करण्याकरिता रुपांतरण	नियमात सुधारणा केली आहे.
17	सार्वजनिक उद्दिष्टांसाठी आरक्षित असलेल्या भूखंडाचा विकास		
	(1)	आरक्षणांच्या करावयाच्या विकासासाठीचा तक्ता	विविध आरक्षणे आणि अनुज्ञेय कार्ये यांसंबंधीचा संपूर्ण तक्ता सुधारित केला आहे.
	(3) (B)	नियम. क्र.३३(७) नुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेद्वारा शहरातील उपकर प्राप्त इमारतींचा किंवा महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जुन्या इमारतींची पुनंबांधणी किंवा पुनर्विकासाखालील आरक्षणांचा विकास	हा नियम मुं.पो.ट्र.-वि. नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	3(C) (II)	नियम क्र.३३(९) (बी) अन्वये नायगांव वरळी, ना.म.जोशी मार्ग आणि शिवडी येथील बी.डी.डी.	हा नियम मुं.पो.ट्र.-वि. नि.प्रा. साठी लागू आहे.

बृ.म. - वि. नि. प्रो. नि.-२०३४ ची नियमावली		**वि. नि.प्रो.नि. मध्ये केलेल्या सुधारणा**	
		चाळींच्या समुहाचा नागरी पुनर्निमाण योजनेअंतर्गत पुनर्बांधणी किंवा पुनर्विकास करताना आरक्षणांचा विकास.	
	3(D)	नियम क्र. ३३(१०) नुसार झोपडपट्टीधारकांच्या पुनर्वसानाठी पुनर्विकासाखालील आरक्षणांचा विकास.	हा नियम मुं.पो.ट्र.-वि. नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	3(F)-वाढीव	विद्यमान गोदामांचा विशिष्ट मालसाठी जसे की स्टील/लाकूड यासाठी पुनर्विकास	नियमात वाढ केली आहे.
भाग-IV स्थळासाठी आणि अभिन्यासाठी आवश्यकता			
19	सार्वजनिक रस्ते आणि प्रवेशमार्गाची साधने		
	(3)	उत्तुंग इमारतीसाठी तांत्रिक समितीची स्थापना	नियमात सुधारणा केली आहे.
27	मनोरंजन सुविधा/मोकळ्या जागा		
	(1)	निवासी आणि वाणिज्यिक भूखंड/ अभिन्यासातील एल.ओ.एस.	
	(a)	व्याप्ती	नियमात सुधारणा केली आहे.
	(f)	झाडांची वाढ	नियमात सुधारणा केली आहे.
	(g)	एल. ओ. एस. मध्ये अनुज्ञेय असणारे संरचना/वापर	नियमात सुधारणा केली आहे.
	(2)	बंदर संबंधित कार्ये क्षेत्र आणि बंदर इको पर्यटन क्षेत्र यांमधील भूखंड/अभिन्यासतील एल ओ एस: १००० चौ.मी. किंवा त्यापेक्षा अधिक क्षेत्रफळ असलेल्या कोणत्याही औद्योगिक भूखंडातील एकूण क्षेत्रफळाच्या १०% क्षेत्रफळ एलओएस म्हणून असावे जे खालील बाबींच्या सापेक्ष असेल.	नियमात सुधारणा केली आहे.
	टीप		नियमात सुधारणा केली आहे.
भाग- V चटई क्षेत्र निर्देशांक			
30.	चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि चटई क्षेत्र/बांधीव क्षेत्र (बीयूए) परिगणण, सदनिका घनता आणि संरक्षित विकास		
	(A)	चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि चटई क्षेत्र/बीयूए परिगणन	

बृ.म. - वि. नि. प्रो. नि.- २०३४ ची नियमावली		**वि. नि.प्रो.नि. मध्ये केलेल्या सुधारणा**	
	1.	तक्ता सुधारित केला आहे.	नियमात सुधारणा केली आहे.
	2.	चटई क्षेत्र निर्देशांक गणना	नियमात सुधारणा केली आहे.
31	चटई क्षेत्र निर्देशांक मधून वगळलेले /चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या परिगणनात गणले जाणारे		
	(1)	चटई क्षेत्र निर्देशांकामधून वगळण्यात येणारे	
	xli- xlii- वाढीव		नियमात वाढ केली ओहे.
	(2)	खालील चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये मोजण्यात येतील	
	ii, ix		नियम रद्द केला ओहे.
	(3)	फंजिबल भरपाई क्षेत्रफळ	हा नियम मुं. पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.
32.	विकास हक्क हस्तांतरण (टीडीआर)		
			हा नियम मुं. पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.
भाग - VI अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक			
33.	अतिरक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक (च.क्षे.नि.) (एफ. एस. आय.)		
	1.	प्रार्थनास्थळांसाठी अतिरिक्त चक्षेनि	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. लागू आहे.
	2	वैद्यकीय व शैक्षणिक संस्थांच्या इमारती आणि इतर संस्थांच्या इमारती	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. लागू आहे.
	3	शासकीय/बृ.मुं.म.न.पा/वैधानिक मंडळाची,निम-शासकीय व पीएसयुच्या कार्यालयी इमारती	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. लागू आहे.
	3(A)	(A) शासकीय किंवा त्यांची वैधानिक मंडळे (सी-आयएसएस) किंवा बृ.मुं.म.न.पा किंवा त्यांची वैधानिक मंडळे, अशा सार्वजनिक प्राधिकरणांच्या मालकीच्या जमिनीवर कर्मचारी आवास (स्टाफ क्वार्टर्स) चा विकास/पुनर्विकास	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा.साठी लागू आहे.

बृ.म. - वि. नि. प्रो. नि.- २०३४ ची नियमावली		**वि. नि.प्रो.नि. मध्ये केलेल्या सुधारणा**	
	3(B)	शासकिय जागांवर शासकीय किंवा त्यांची वैधानिक मंडळे (सीआयएसएफ सह) किंवा बृहन्मुंबई महानगरपालिका किंवा त्याची वैधानिक मंडळे यांच्या कर्मचारी आवास(स्टाफ क्वार्टर्स) चा विकास/पुनर्विकास	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि. नि.प्रा. साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.
	4	स्वतंत्र भूखंडावरील निवासी हॉटेल्सच्या इमारती	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	5	महाराष्ट्र गृहनिर्माण योजनांच्या विकास/पुनर्विकास	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	6	आगीमुळे नष्टझालेल्या किंवा ज्या कोसळल्या आहेत किंवा ज्यांना कायदेशीर आदेशांनी पाडण्यात आले आहे. अशा इमारतींची पुनर्बांधणी	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	7	सहकारी गृहनिर्माण संस्थेद्वारे शहरामध्ये उपकरप्राप्त इमारतींची किंवा महानगरपालिकेच्या जुन्या इमारतींची पुनर्बांधणी किंवा पुनर्विकास	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	7(A)	उपनगर आणि विस्तारित उपनगरातील मोडकळीस आलेल्या/असुरक्षित अशा विद्यमान अधिकृत भाडेकरू इमारतींचीं आणि मुंबई शहरातील विद्यमान अधिकृत विना उपकरप्राप्त भाडेकरू इमारतींची पुनर्बांधणी/पनर्विकास.	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	7(B)	उपकरप्राप्त (cessed) इमारती व्यतिरिक्त विद्यमान निवासी गृहनिर्माण संस्थांच्या, इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	8	विशेष किंवा विकास क्षेत्र (एसडीझेड)मधील परवडणाऱ्या गृहनिर्माणचे बांधकाम	हा नियम मुं. पो.ट्र-वि. नि. प्रा.साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.
	9	समूह विकास योजनेअंतर्गत (सीडीएस) इमारतीचा समूह/समूहांची पुनर्बाधणी किंवा पुनर्विकास	हा नियम मुं. पो.ट्र-वि. नि. प्रा.साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.

बृ.म. - वि. नि. प्रो. नि.- २०३४ ची नियमावली		**वि. नि.प्रो.नि. मध्ये केलेल्या सुधारणा**	
	9 (A)	(डीएनए) धारावी अधिसूचित क्षेत्रासाठी नियमावली	हा नियम मुं. पो.ट्र-वि. नि. प्रा.साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.
	9 (B)	नायगाव, वरळी, ना.म.जोशी मार्ग आणि शिवडी येथील बी.डी.डी. चाळीच्या समूहाचा पुनर्निर्माण योजनेअंतर्गत पुनर्बांधणी किंवा पुनर्विकास	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	10	झोपडपट्टीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी पुनर्विकास	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि. नि. प्रा. साठी लागू आहे आणि सुधारित केला आहे.
	10 (A)	धारावी पुनर्विकास प्रकल्पा (डीआरपी) साठी धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील (डीएनए) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना	हा नियम मुं. पो.ट्र-वि. नि. प्रा.साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.
	11	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी कायमस्वरुपी संक्रमण शिबिर सदनिकासंबंधी तरतुदी	हा नियम मुं. पो.ट्र. वि. नि. प्रा. साठी लागू आहे.
	12	नगर रचना योजनेच्या (टी पी योजना) अंतिम भूखंडामध्ये समाविष्ट विसंगत (contravening) संरचनांचा पुनर्विकास आणि रस्त्याच्या संरेखनामध्ये येणाऱ्या विद्यमान व संदर्भित संरचनांचे निष्कासन आणि पुनर्वसन	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	13	माहिती तंत्रज्ञान आस्थापनांच्या इमारती	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	14	गुरांच्या गोठयांचे बृहन्मुंबई बाहेर स्थलांतरण	हा नियम मुं. पो.ट्र-वि. नि प्रा. साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.
	15	नियमावली क्रमांक ३५ खाली म्हाडा/गिरणी कामगारांचे गृहनिर्माण यासाठी चिन्हांकित केलेल्या जमिनीचा विकास	हा नियम मुं. पो.ट्र-वि. नि प्रा. साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.
	16	गावठाण/कोळीवाडा/आदिवासी पाडा क्षेत्रामध्ये पुनर्बांधणी/पुनर्विकास	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.

बृ.म. - वि. नि. प्रो. नि.- २०३४ ची नियमावली		वि. नि.प्रो.नि. मध्ये केलेल्या सुधारणा	
	17	जैवतंत्रज्ञान आस्थापनाच्या इमारती	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	18	बहुमजली सार्वजनिक वाहनतळ (पीपीएल) विकास	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	19	मध्यवर्ति वाणिज्य जिल्हामध्ये (सीबीडी)/ निवासी/वाणिज्यिक पट्टयातील भूखंडावर किंवा औद्योगिक क्षेत्रातून निवासी/वाणिज्यिक क्षेत्रात रूपांतरीत करण्यात आलेल्या स्वतंत्र्य भूखंडावर वाणिज्यिक वापराचा विकास करण्याकरिता अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशक (एफ एम आय)	हा नियम मुं. पो.ट्र-वि. नि प्रा. साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.
	20 (A)	मुंबई महानगरपालिका/शासन/सक्षम प्राधिकारण यांच्या मालकीच्या जमिनीवरील परवडणारे गृहनिर्माण (एएच)/ पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापन (आर आणि आर)	हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा. साठी लागू आहे.
	20 (B)	खाजगी भूखंडावरील परवडणाऱ्या गृहनिर्माणाचा/ आर ॲण्ड आर किंवा शासन/महापालिका/सुयोग्य प्राधिकरण व्यतिरिक्त प्राधिकरणाचा विकास	हा नियम मुं. पो.ट्र-वि. नि प्रा. साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.
	21	महापालिका मंडई / महापालिकेच्या / शासनाच्या सार्वजनिक सुविधांचा विकास/पुनर्विकास	हा नियम मुं. पो.ट्र. वि. नि. प्रा. साठी लागू आहे.
	22	प्रदर्शन-कन्व्हेन्शन सेंटर साठीचा नियम	हा नियम मुं. पो.ट्र वि. नि. प्रा. साठी लागू आहे.
	23	ट्रान्झिट ओरिएन्टेड डेव्हलपमेंट साठीची नियमावली. मास ट्रान्सपोर्ट कॉरिडोर लगत घनता वाढवण्यासाठी इतर सद्यस्थितीसह चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफ एस आय) स्वतंत्रपणे तयार केला जाईल	हा नियम मुं. पो.ट्र वि. नि. प्रा. साठी लागू आहे, अटी स्वतंत्रपणे तयार केल्या जातील.
	24 - वाढीव	विद्यमान गोदामांचा विशिष्ट मालासाठी जसे की स्टील/लाकूड यांसाठी पुनर्विकास इत्यादी.	नियमात वाढ केली आहे.
भाग - VII भूवापर वर्गीकरण आणि अनुज्ञेय वापर			
34	भूवापर वर्गीकरण आणि अनुज्ञेय वापर		

बृ.म. - वि. नि. प्रो. नि.- २०३४ ची नियमावली	**वि. नि.प्रो.नि. मध्ये केलेल्या सुधारणा**		
	2	भूवापर पट्टयांच्या व्याख्या	नियमात सुधारणा केली आहे.
	3	क्षेत्रांमध्ये अनुज्ञेय असलेले वापर आणि सहाय्यकारी वापर	नियमात सुधारणा केली आहे.
	3.3	अपवाद	नियमात सुधारणा केली आहे.
35	कापड गिरणी (गिरण्यांच्या) जमिनींचा विकास किंवा पुनर्विकास		
			हा नियम मुं. पो.ट.वि. नि. प्रा. साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.
भाग X : विशेष तरतुदी			
51	वाहनतळ (पार्किंग) प्राधिकरण		
			हा नियम मुं.पो.ट्र-वि.नि.पा.साठी लागू नाही, म्हणून रद्द केला आहे.
भाग XI : किरकोळ तरतुदी			
59	विशेष उद्देशासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र		
	परिशिष्ट III		परिशिष्टात सुधारणा केली आहे.
60.	विद्यमान इमारतींची दुरुस्ती		
			हा नियम मुं.पो.ट्र.वि.नि.पा साठी लागू नाही: म्हणून रद्द केला आहे
भाग XIII : अतिरिक्त नियमावली			
71	वास्तुशिल्पशास्त्रीय नियंत्रणासाठीची नियमावली		
	वाढीव	(फॉर्म बेस्ड कोड) आकार/ स्वरूप आधारित संहिता	नियमात वाढ केली आहे.
72	मुं. पो.ट्र. वि. नि. प्रा. - वि.नि.प्रो. नि. मधील अर्ज/परिशिष्टे/जोडपत्रे यांतील सुधारणा/ वाढ/ रद्दबातलता		
	वाढीव	अर्ज/परिशिष्टे/जोडपत्रे	नियमात वाढ केली आहे.
परिशिष्टे/जोडपत्रे			

बृ.म. - वि. नि. प्रो. नि.-२०३४ ची नियमावली		**वि. नि.प्रो.नि. मध्ये केलेल्या सुधारणा**
परिशिष्ट	II,III	परिशिष्टात सुधारणा केली आहे.
	IV,V,VI	हे परिशिष्ट मुं.पो.ट्र-वि.नि.प्रा साठी लागू नाही; म्हणून रद्द केले आहे.
जोडपत्रे	I ते IX,XI ते XXII	जोडपत्रात सुधारणा केली आहे.
	XXIV-XXV	हे जोडपत्र मुं.पो.ट्र.-वि.नि.प्रा. साठी लागू नाही, म्हणून रद्द केले आहे.

विशेष सूचना : वरील मराठी वि.नि.प्रो.नि. २०१८ आणि इंग्रजी वि.नि.प्रो.नि. २०१८ मध्ये काही विसंगती आढळल्यास, इंग्रजी वि.नि.प्रो.नि. २०१८ प्रभावी ठरेल.

परिशिष्टे/ जोडपत्रे यांची यादी

परिशिष्टे/ जोडपत्रे

परिशिष्ट-I

वि.नि.प्रो.नि.२०३४ सारखेच

परिशिष्ट-II

[Regulations10.1, 10(3) (iii), (iv)]

Form of Notice and first Application for development Under Sections 44,45,58,69 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act 1966.

To,

The Deputy Chief Engineer,

Mumbai Port Trust,

Mumbai.

Sir,

I intend to carry out development in the site/to erect, to re-erect/to make material alteration in the building…………………… on/ in plot No. C.S.No./ C.T.S. No………… ……………..of…………………….Division/ village/ Town Planning Scheme No ……………….. ………situated at Road/ Street………………………ward……………………….and in accordance with section 44,45, 58,69 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966.

2. I enclose the following plans and statements (Items 1 to 6) wherever applicable, in quadruplicate, signed by (Name in block letter) …………………… ……………… Licensed surveyor/ engineer/ structural engineer/ supervisor, License No………………

or architect, who has prepared the plans and designs on my behalf and copies of other statements/documents as applicable (Items 7 to 14): -

1) Key Plan (Location Plan)
2) Site Plan
3) Sub-division/layout plan
4) Building Plan
5) Particulars of development in the form in Annexure-I
6) Ownership Title documents and ownership title submitted by Solicitor/Advocate

7) Attested copy of receipt for payment of building permit fee
8) Self-certification from lessee regarding clearance of MbPT dues.
9) No objection certificate/s, where required.
10) Appointment letter in favour of licensed technical personnel or architect.
11) Supervision memorandum of licensed technical personnel or architect.
12) Property register card, and city survey plan for plot in original signed by the Competent City Survey Authority not issued prior to 12 months,
13) Owners' affidavit regarding area of the plot.
14) Architect's certificate for plot area along with area calculations by triangulation method.

Please approve the proposed development/construction and permit me to execute the work.

Yours faithfully,

Signature of Owner___________________________________

Name of Owner (in Block Letters) ________________________

Address of Owner _____________________________________

Date: ______________________

परिशिष्ट-III

Regulation No 59

Table. List of special purpose NOCs.

Sr. No.	Authority	Location
1	Airport	For height of buildings as per the provisions of Regulation No 45(f)
2	Police	For Construction of Religious Structures
3	Jail Authority	Required by the Competent Authority and as notified by Urban Development Department, GoM
4	Railway	If situated within 30 m from Railway Track Boundary.
5	Defence	Required by the Defence Authority around defence installation and as notified by Urban Development Department, GoM
6	MHCC	For development related to Heritage Structures and in Heritage Precincts as specified in the Regulation No 52.
7	ASI (Archeological Survey of India)	As notified by the Competent Authority
8	MHADA/MBRR Board	In case of development of lands belonging to MHADA /development in MHADA layout, Cessed Buildings
9	MCZMA	For development in areas affected by Coastal Regulation Zone
10	MoEF	For development attracting the EIA Notification
11	Highway	Plot falling within highway buffer as shown on DP
12	MMRDA	In influence zone of Metro/Monorail as may be notified by the Competent Authority.
13	Estate Department of MCGM	Land of Improvement Trust
14	Collector	Government land/ NA/ ULC wherever applicable
15	Director of Industries	As specified in these Regulations
16	MCGM	For Municipal Services

The above cited list shall stand amended through additions/deletions mandated by GoM from time to time.

परिशिष्ट-IV

लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.

परिशिष्ट-V

लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.

परिशिष्ट-VI

लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.

जोडपत्र 1

PARTICULARS OF DEVELOPMENT

(Ref. - Part of Appendix II Item 5)

Particulars of Development

1) (a) (i) Applicant's Full Name ……………………………………………… (in block letters)

(ii) Applicant's address ……………………………………………………………… ………………

………………………………………………………………

(b) Name and address of Licensed Surveyor/Engineer/Structural Engineer or Supervisor/ Architect employed/ Professionals on Records ……………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

(c) No. and date of issue of license……………… Valid up to……………………

2) Is the plot affected by any reservation or road lines? If so, are these correctly and clearly marked on the block plan?

3) *(a) What is the total area of the plot according to the document?

*(b) Does it tally with the Collector's record?

*(c) What is the actual area available on site measured by the licensed surveyor/ architect / engineer / supervisor or architect?

(d) If there is any deduction in the original area of the plot on account of road lines or reservation? Please state the total area of such deductions.

(e) If so, what is the net area?

(f) Is the clearance under Urban Land (Ceiling and Regulations) Act, 1976 obtained? If so, what is the area allowed for development? Clearance under Urban Land (Ceiling and Regulations) Act, 1976 else an undertaking.

*Permission will be based on the minimum of areas in (a), (c) or (f) above.

Note.- INDICATE DETAILS ON THE SITE/BUILDING PLAN AS IN FORM 1.

4) Are all plans as required under Regulations 10(3) enclosed?

5) (a) Is the plot part of a city triangulation survey number, revenue survey number or hissa number or a final plot number (city survey number) of a Town Planning Schemes or a part of an approved layout?

(b) Please state sanction number and date of sub-division/layout.

6) (a) In what zone does the plot fall?

(b) What is the permissible Floor Space Index of the Zone?

(c) What is the number of tenements per net hectare permissible in the zone?

7) (a) Is the use of every room in the proposed work marked on the plans?

(b) Is it in accordance with the Regulations?

(c) Does the building fall in the category of-

(i) Special building as defined in Regulations2(iv)(17)(n)

(ii) High rise building as defined in Regulations 2(iv)76

8) If the work is in connection with an industry

a) Please briefly describe the main and accessory processes.

b) Please state the maximum number of workmen and the total KW likely to be employed per shift in the factory.

c) Under what industrial classification does it fall? (Reference to relevant Regulation should be given).

d) Is the proposal for relocation of an existing industry? If so, give the name and address of the existing industry.

Note. - The permission will be based on the area which is minimum.

e) If the proposal is for the establishment of a new industry or for the expansion of an existing industry, is a copy of the "No Objection Certificate" from the Department of Industries enclosed [see Regulations No.18(k) wherever applicable?

f) Will the building be away from the boundary of a residential or commercial zone or as per Table 18(B) in Regulations 41(4)?

g) Is the proposal for a service industrial estate on a plot reserved for service industries or in industrial zone?

h) Nature and quantum of industrial waste/effluents and methods of disposal be stated.

9) (a) What is the average-

(i) Prescribed width and

(ii) Existing width of the street?

(If the plot abuts two or more streets, information for all streets should be given).

(b) What is the height of the building-?

(i) above the average ground level of the plot?

Does it comply with Regulations 43?

10) (a) If there are existing structures on the plot-

(i) Are they correctly marked and numbered on the site plan?

(ii) Are those proposed to be demolished immediately colored yellow?

(iii) What is the plinth area and total floor area of all existing structures to be retained?

(Please indicate in the appended Statement 'A 'with details)

(iv) What is the number of existing tenements in the structure(s) to be retained?

(b) What is the plinth area and total floor area of the proposed work or building?

(Please indicate in appended statement 'B' with details)

(c) What is the number of tenements proposed?

Note. - INDICATE DETAILS OF THE BUILDING PLAN AS IN FORM 1.

11) (a) Please state the plinth area and total floor area, existing and proposed (i.e.

totals of items10) a) (iii) and 10(b).

b) Please state the Development Rights, if any, proposed to be used and the floor space index credit available there under.

c) Please state the overall floor space index [Item 11(a) divided by Item 3(e)] plus the floor space index available due to Development Rights.

d) Does the work consume the full floor space index of the plot, as given in item 6(b)? If not, why not?

e) Is the building proposed with setbacks on upper floors?

f) What is the total number of tenements [Item 10(a) (iv) plus Item 10(c)]?

Note.- INDICATE DETAILS ON THE BUILDING PLAN AS IN FORM 1.

12) (a) What is the width of the front open space? If the building abuts two or more streets, does thefrontopenspacecomplywithRegulations41(1)

(b) Please state which of the sub-Regulations of Regulations 41 and/or any other Regulations is applicable for the open space?

13)Does the front open space comply with the Regulations?

14)(a) What is-

(i) The width of side open space(s)?

(ii) The width of rear open space(s)?

(iii) The distance between buildings?

(b)Do they comply with Regulations41(2)(i)(a)? Regulations 41(6)?

(c)Are there two or more wings to the buildings?

If so, are the open spaces separate or distinct for each wing as required by Regulations 41(1)(a)

15) If the plot is narrow, which clause under Regulations 41(7)(a) or Regulations 41(7)(b), do you propose to take advantage of (whatever applicable)?

16) (a) What are the dimensions of the inner or outer chowk?

(b) (i) Does any room depend for its light and ventilation on the chowk? If so, are the dimensions as required for each wing of the buildings?

(ii) If not, is the area at least equal to square of one-fifth of the height as per Regulations 41(8)

17) If the height of the building is greater than 16 m. above the average ground level, is provision for lift (s) made?

If so, give the following details of the lift(s): -

(a) Details of lift

Type	Passenger Capacity	No. of lifts	Types of doors

(b) Details of fire lift.

Type	Passenger Capacity	No. of lifts	Types of doors

18) (a) Does the building fall under the purview of clause 2(iv)76 or (n) of sub-Regulations (17), Regulations2?

(b) If so, do the proposed fire protection requirements conform to those in Appendix I?

(c) If not, give reasons.

19) (a)(i) What is the requirement of parking spaces under Regulation 44(2) and (3)?

(ii) How many are proposed?

(iii) How many lock-up garages are proposed?

(b) (i) Are parking spaces for transport vehicles provided (Regulations 44(5))?

(ii) If so, what is the requirement?

(iii) How many are proposed?

NOTE: - INDICATE DETAILS ON BUILDING PLAN AS IN FORM 1.

20) a) (i) What are the maximum widths of balconies?

(ii) Will they reduce the required open space to less than the provisions of the Regulation?

(iii) Do they serve as a passage to any part of the building?

(iv) What is their total area?

(v) What is the maximum width of weather-frames, sun-shades(chajja), sun-breakers, cornices, caves, or other projections?

(c) (i) Are any porches/canopies proposed?

(ii) Do they comply with requirements of Regulations 42?

21) (a) What is the width of the means of access?

(b) What is its clear height?

(c) Will it be paved, drained and kept free of encroachment?

22) Is the recreational or amenity open space provided as required under Regulations 27(I), 27(2)?

23) (a) Are any accessory buildings proposed? If so, for what purpose?

(b) What are their heights?

(c) Are the 7.5 meters away from the street or front plot boundary and if located within the open spaces, 1.5 meters from any other boundary?

(d) Is their area calculated in floor space Index?

24) (a) What is the proposed height of the compound wall? Is it at a junction?

(b) Does it comply with Regulations 37(24)?

25) (a) (I) Is the proposal in the airport zone?

(b) (ii)Is a "No Objection Certificate" for height and character of smoke from chimneys obtained from Civil Aviation Authorities (Attach copy).

c) Does the proposal fall in the category of tower-like structure vide Regulation 2(iv) 124 and 41(2)(i)(c)? If so, does it comply with the requirement thereof?

26) Indicate provision for common conventional antenna for receipt of television transmission in residential building with more than ten tenements (Regulations 42)

27) Does the proposal fall in any of the areas/zones such as those of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority/ Maharashtra Housing and Area Development Authority/Railway/Highway/Slum Authorities/Power Transmission line/Coastal Area/No Development Zone/ Tourism Development Zone/Communication Authorities etc.?

28) (a) Does any natural water course pass through the land under development?

(b) Is the necessary set back provided according to Regulations 18(b)?

29) (a) Is the plinth level proposed to be above the level of the surrounding ground level?

(b) Will the proposed plinth level be above 27.55 m Town Hall Datum?

(c) Is the plot proposed to be filled up to the level of the abutting road or Reduced Level (R.L.) 27.55 m Town Hall Datum, whichever is more?

30) The details of the materials to be used in construction with specifications are as follows:

Roofs--

Floors---

Walls---

Columns---

Beams---

Any other Material---

"Note:- Building material to be used in construction such as brick etc. shall contain fly ash. Fly ash shall also be used for construction and road/ maintenance as permissible as per I.S. specification"

31) The number of water closets, urinals, kitchens, and baths to be provided are as follows: Water closets | Baths | Urinals | Kitchen

Existing---

Proposed---

32) Details of the source of water to be used in the construction.

33) Distance from the sewer.

34) How much Mumbai Port Trust land, if any, will be used for stacking building material?

35) Please explain, in detail, in what respect the proposal does not comply with these Regulations and the reasons therefore, attaching separate sheets for this information, if necessary.

I am the owner-lessee/ mortgagee in possession/----------------------------------- of the plot on which the work is proposed and that the statements made in this Form are true and correct.

Date:

Address: Signature of the applicant.

Form of certificate be signed by the Licensed Surveyor/Engineer/Structural Engineer/ Supervisor or Architect/ Professional son Records employed by the Applicant

I (Name) --- have been employed by the applicant as his Licensed Surveyor/Engineer/Structural Engineer/ Supervisor or Architect. I have carefully pursued his covenant or conveyance in respect of this plot and have examined the boundaries and the area of the plot and I certify that I have personally verified all the statements made by the applicant who is the owner/lessee/mortgage in possession of the plot & possess ownership/absolute development rights as in the above Form and the attached Statements A and B and found them to be correct.

Date: Address

Signature of Licensed Surveyor/Architect

Engineer/Structural Engineer/Supervisor

Note: - INDICATE IN BUILDING PLAN AS IN FORM II.

STATEMENT 'A'

(Serial No. 10(a)(iii) in ANNEXURE 1)

Existing Building to be retained

Existing Building No. 1	Floor No. 2	Plinth Area 3	Total floor area of the Existing Building 4	Use or Occupancy of floors 5

STATEMENT 'B'

[Sr. No. 10(b) in ANNEXURE "1"]

Proposed Work/Buildings

Building No.	Floor No.	Area	Total Floor Area of proposed work	Use or Occupancy of Floors

FORM I

(Sr. No. 2, 9,10,11,19 in ANNEXURE "1")

(At right top corner of site/building plan at Ground Floor Level)

I. Area Statement

1. Area of plot
   a) Area of Reservation in plot
   b) Area of Road Setback
   c) Area of D P Road
2. Deductions for.

   (A)For Reservation/Road Area

   (a) Road set-back area to be handed over (100%) (Regulation No16)

   (b) Proposed DP road to be handed over (100%) (Regulation No16)

   (c)(i) Reservation area to be handed over (Regulation No17)

   (B)For Amenity area

   (a) Area of amenity plot/ plots to be handed over as per DCPR 14(A)

   (b) Area of amenity plot/ plots to be handed over as per DCPR 14(B)

   (c) Area of amenity plot/ plots to be handed over as per DCPR 35 (abeyance)

   (C)Deductions for Existing BUA to be retained if any/ Land component of Existing BUA as per regulation under which the development was allowed.
3. Total deductions: [2(A) +2(B)+2(C)] as and when applicable
4. Balance area of plot (1 minus 3)
5. Plot area under Development after areas to be handed over to MbPT/ Appropriate authority as per Sr. no 4 above.
6. Zonal (basic) FSI
7. Built up Area as per Zonal (basic) FSI (5*6)
8. Built up equal to area of land handed over as per Regulation 30(A)
9. Built up Area In lieu of Cost of construction of built up amenity to be handed over
10. Permissible Built up Area {as the case may be with / without BUA as per 2(c)}
11. Proposed Built Up Area {as the case may be with / without BUA as per 2(c)}
12. Total Built up Area proposed
13. FSI consumed on Net Plot [11/4]

(II) Other Requirements

(A) Reservation/ Designation

a) Name of Reservation

b) Area of Reservation affecting the plot

c) Area of Reservation land to be handed/handed over as per Regulation No. 17
d) BuiltupareaofAmenitytobehandedoverasperRegulationNo.17
e) Area/Built up Area of Designation

(B) Plot area/ Built up Amenity to be Handed Over as per Regulation No
(i) 14(A)
(ii) 14(B)
(iii) 15

(C) Requirement of Recreational Open Space in Layout /Plot as per Regulation No.27

(D) Tenement Statement
(i) Proposed built up area (13above)
(ii) Less deduction of Non-residential area (Shop etc.)
(iii) Area available for tenements [(i) minus(ii).]
(iv) Tenements permissible (Density of tenements/ hectare)
(v) Total number of Tenements proposed on the plot

(E) Parking Statement
(i) Parking required by Regulations for. -
Car
Scooter/Motor cycle
Outsiders (visitors)
(ii) Covered garage permissible
(iii) Covered garages proposed
Car
Scooter/ Motor cycle
Outsider (Visitors)
(iv) Total parking provided

(D) Transport Vehicles Parking
(i) Spaces for transport vehicles parking required by Regulations
(ii) Total No. of transport vehicles parking spaces provided

Note–The Proforma is for an illustrative guideline only. The proforma may be modified to suit the provisions of DCPR under which the development is proposed.

FORM II

(At right bottom corner of plans/below Form I)
Contents of sheet
Stamp of date of receipt of plans
Stamp of approval of plans
Revision Description
Date Signature

Certificate of Area

Certified that I have surveyed the plot under reference on……….. and that the dimensions of the sides, etc. of the plot stated on the plan are as measured on site and the area so worked out is*……………………………………………………………………. ……………………. square meters and tallies with the area stated in the document of ownership/ lease document /Town Planning Scheme records.

Signature of Licensed Surveyor/ Architect/ Engineer/ Structural Engineer/ Supervisor or

Architect Description of proposal and property

Name of owner

Job No. Drg no. Scale Checked by

Drawn by

North Line

Signature, Name (in block letters) and Address of Licensed Surveyor /Engineer/ Structural Engineer /Supervisor or Architect.

*Area to be stated in figures and also in words

जोडपत्र 2

FORM OF SUPERVISION ACCEPTANCE
(By Architect/ Licensed Surveyor for Building Permission)

To,
The Dy. Chief Engineer,
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust,
Mumbai.

Subject: - Acceptance of supervision of proposed development.

Sir,

The development work of the

Full Particular of the work	
On plot bearing C.S. No./C.T.S.No./ F.P.No.	
Of Division/village/Unit/T.P. Scheme No.	
Type of Development	
Road Name:	
Ward	
Name of Architect/ Licensed Surveyor	

will be carried out under my supervision. All the materials (type and grade) and the workmanship of the work will generally tally with the general specifications submitted along with the plans and the work will be carried out according to the sanctioned plans. I shall be responsible for the execution of the work in all respects.

Yours faithfully,

Name of the Architect/Licensed Surveyor
License No.

Address:
Tel. No.:
Signature:
Date:

जोडपत्र 3

PLOT AREA CERTIFICATE
(On the letter head of Architect/ Licensed Surveyor)

Date:……………………………….

To,

The Dy. Chief Engineer

Special Planning Authority

Mumbai Port Trust

Mumbai

Subject: Proposed development on plot
Full Particular of the work
On plot bearing C.S.No./C.T.S. No./F.P.No.
Of Division/village/T.P. Scheme No.
Ward
Name of Owner

Reference: Building Proposal File No.________________

Sir,

I have submitted a proposal on behalf of my/our client Shri/M/s. ______________________ ______________for the proposed development on the above referred plot. The area of the plot is________sq.m as per the P.R. Cards obtained from city Survey office dated________. In order to verify the p l o t area, I/We have carried out the survey of the said plot through our staff to ascertain correctness of the area mentioned in the Property Register Card. The said survey has been carried out on the basis of the boundaries of the plot shown by the Owner/client. The said area as per the survey no works out to________sq.m and FSI is claimed for the plot area_____________sq.m

Thanking you,

Yours faithfully

Name of the Architect/ Licensed Surveyor
MCGM Registration No.:
Address:
Tel. No.:
Signature:
Date:

जोडपत्र 4

OWNER'S PLOT AREA AFFIDAVIT

(To be typed on stamp Paper of Requisite value)

To

The Dy. Chief Engineer

Special Planning Authority

Mumbai Port Trust

Mumbai.

Subject: Proposed development on property bearing C.S./C.T.S.No./ F.P. No.________,Of Division/village/Unit/T.P. Scheme No.________at______________ Road in________ward.

Reference: Building Proposal File No./ Proposal No.____________.

I_______________, possessing the right of development by virtue of conveyance/ Lease/ Development Agreement/ Power of Attorney dated ____________________ for the property bearing C.S./C.T.S. No./ F.P. No.__________ ,of Division/ village/ Unit/ T.P. Scheme No________ at______________Road in__________ ward and having my residence/office at ____solemnly affirm and say as under:

I have submitted the plans through my Architect/ Licensed surveyor ____________ having License No. __________ for development of the aforesaid property.

In order to verify the area, I have also carried out survey of the said plot through my Architect/ Licensed surveyor to ascertain the correctness of the area.

I say that my Architect/ Licensed Surveyor has certified the said area on the basis of the property register card duly certified by the Superintendent of Land Records and/or on the basis survey carried out as per the boundaries of the property shown by me/us.

The said area works out to __________ sq. m (in words____________________sq. m. and F.S.I is claimed for the plot area___________sq. m.

It may also be stated here that I/we do not hold /own any contiguous land with the subject land.

SOLEMNLY FIRMED AT MUMBAI DATED THIS____ DAY OF

(Name Signature of Owner/C.A. to Owner) BEFORE ME.

Note: To be submitted in original duly notarized.

जोडपत्र 5

SUPERVISION MEMO OF STRUCTURAL ENGINEER

(on letterhead of Structural Engineer)

To,
The Dy. Chief Engineer
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust
Mumbai.

Subject: Proposed development work of ………………………………

Building proposal No	
Full Particular of the work	
On plot bearing C.S.No./ C.T.S.No./ F.P.No./ Of Division/ village/ Unit/ T.P. Scheme No	
Type of development	
Road Name	
Ward	
Name of Architect / Licensed Surveyor	
Name of Owner	

With reference to the letter of our appointment dated _________ addressed to you, by the Owner, I hereby confirm that I have agreed to act as the Consulting Structural Engineer for the above proposal.

I further confirm that the structural design and calculations shall be inconformity with the provisions of IS Code nos. 1875,1893 & 4326 taking into consideration the Seismic forces etc. as required by the planning authority.

Thanking you,

Yours Faithfully

Name of the Consulting Structural Engineer:
MCGM Registration No
Address:
Tel. No.:
Signature:
Date:

C.C.to: 1. Owner.

2. Architect/ Licensed Surveyor

जोडपत्र 6

SUPERVISION MEMO OF LICENSED PLUMBER
(On the Letter Head of Licensed Plumber)

Name of Plumber:
License No.:
Date:

To,
The Dy. Chief Engineer
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust
Mumbai.

Subject: Drainage &Sanitation work of proposed development

Building proposal No	
Full Particular of the work	
Building comprising of (no of wings and floors)	
On plot bearing C.S.No./C.T.S.No./F.P.No./ Of Division/village/Unit/T.P. Scheme No	
Type of development	
Road Name:	
Ward	
Name of Architect / Licensed Surveyor	
Name of Owner	

This is in reference to the letter of appointment issued by the Owner/Developer, I hereby confirm having agreed to act as Licensed Plumber for the above proposal.

Thanking you,

Yours faithfully,

Name of the Licensed Plumber
MCGM License No.
Address:
Tel.No.:
Signature:
Date:

Copies submitted to:

i) Architect/Licensed Surveyor
ii) Structural Engineer
iii) Owner/Developer

जोडपत्र 7

SUPERVISION MEMO OF SITE SUPERVISOR
(On the Letter Head of Site Supervisor)

Name of Site Supervisor:
License No.:
Date:

To,
The Dy. Chief Engineer
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust
Mumbai.

Subject: Proposed development work of

Building proposal No	
Full Particular of the work	
On plot bearing C.S.No./C.T.S.No./F.P.No./ Of Division/village/Unit/T.P. Scheme No	
Type of development	
Road Name	
Ward	
Name of Architect/ Licensed Surveyor	
Name of Owner	

Dear Sir,

With reference to the letter of my appointment dated addressed to you, by the Owner, I hereby confirm that I have agreed to act as the Site Supervisor for the above proposal.
I further confirm that the workmanship and material quality and material testing shall be in conformity with the provisions of IS standards and the development work shall be as per approved plans and the structural design etc.
Thanking you,

Yours Faithfully

Name of the Site Supervisor	
Registration No	
Address:	
Tel.No.:	
Signature:	
Date:	

C.C.to:
1. Owner.
2. Architect/Licensed Surveyor

जोडपत्र 8

SUPERVISION MEMO OF OTHER PROFESSIONAL ON RECORD

(On the Letter Head of Professional)

Name of Professional:
License No.
Date:

To,
The Dy. Chief Engineer
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust
Mumbai.

Subject: Proposed development work of

Building proposal No	
Full Particular of the work	
On plot bearing C.S. No./C.T.S .No./F.P. No./ Of Division/village/Unit/T.P. Scheme No	
Type of development	
Road Name	
Ward	
Name of Architect/Licensed Surveyor	
Name of Owner	

Dear Sir,

With reference to the letter of my appointment dated addressed to you, by the Owner, I hereby confirm that I have agreed to act as the for the above proposal.
I further reconfirm that the work will be carried out in conformity with the provisions of IS standards and as per requirements of Regulations, Annexure for Duties and Responsibilities of Professional on Record and the development work shall be as per approved plans and the structural design etc.

Thanking you,

Yours Faithfully

Name of the Professional	
Registration No	
Address:	
Tel.No.:	
Signature:	
Date:	

C.C.to: 1. Owner.
2. Architect/Licensed-Surveyor

जोडपत्र 9

[Regulations 10 (3) (ix)]
Form for Supervision

To
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust
Mumbai.

Sir,

The development/erection/re-erection/demolition or material alteration of the building ………………………….. on Plot No./C.S. No./C.T.S. No. ……………………of Division/village/Unit/Town Planning Scheme No……………………………. situated at Road/ Street …………………………………. ward……………………. .will be carried out under my supervision. All the materials (type and grade) and the workmanship of the work will generally tally with the general specifications submitted along with the plans and the work will be carried out according to the sanctioned plans. I shall be responsible for the execution of the work in all respects.

Yours faithfully,

Signature of Licensed/Surveyor/Engineer/ Structural
Engineer/supervisor of Architect.
Name: (in block letters) ………………………………..……
License No:………………………..
Address: ………………………..
Date: ………………………

जोडपत्र 10

वि.नि.प्रो.नि.२०३४ सारखेच

जोडपत्र 11

Regulation (10) (5)(i)

Form of sanction of development permission, building permission and Commencement certificate

To

…………………………………

…………………………………

…………………………………

Sir,

With reference to your application No…………..dated…………for Development Permission and grant of Commencement Certificate under sections 44 and 69 of the Maharashtra Regional and TownPlanningAct,1966, to carry out development and building permission to erect/additions /alterations to building ……………………………….

On plot No./CS/C.T.S./FPNo…………………………..Div./village/Unit/TownPlanning Scheme no……………………………………..situated at Road/street……………………….ward……………………..the Commencement certificate/ building permit is granted on the following conditions :-

1. The land vacated in consequence of the enforcement of the set-back line/road widening line shall form part of the public street.

2. No new building or part thereof shall be occupied or allowed to be occupied or used or permittedtobeusedbyanypersonuntiloccupancypermissionhasbeengranted.

3. The commencement certificate/development permission shall remain valid for one year commencing from the date of its issue.

4. Thispermissiondoesnotentitleyoutodeveloplandwhichdoesnotvestinyou.

5……………………………………………………………………………………

6……………………………………………………………………………………

Yours faithfully,

Competent Authority
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust

Date Office Stamp

जोडपत्र 12

[Regulation 10(5) (i)]

Form of Refusal of Development Permission, Building Permission and Commencement Certificate

To,

…………………………………………

…………………………………………

…………………………………………

Sir,

With reference to your application No……………………………dated…………………………for the grant of sanction of the development works; the erection of a building/execution of work for Building on ………………………..plot No./C.S.No./C.T.S.No/F.PNo.of…………………………Divn./ Village/ Unit/ Town Planning Scheme No……………………………. Situated at ………….Road/ Street………………………………..Ward ………………………………….., I regret to inform you that the sanction is refused on the following grounds under Section 45/69 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act,1966.

1. ……………………………………
2 ……………………………………
3. ……………………………………
4. ……………………………………
5. ……………………………………
6. ……………………………………

Yours faithfully,

Competent Authority
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust

Office Stamp …………………………… Date ………………………

जोडपत्र 13

[Regulations No.11(2)
Form of Notice for Start of Work

To

The Dy. Chief Engineer
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust
Mumbai.

Sir,

The development work/ erection/ re-erection/ demolition or material alteration in/ of Building No. ……………………… on/in Plot No./C.S. No./C.T.S.No/ F.P No. ………………………….. Division/ Village/Unit/ Town Planning Scheme No. ……………………….. .situated at ……………………………. Street/ Road …………………………Ward ……………………………. .will starton ………………………….. in accordance with your permission No. …………………………………. date ………………………………….. Under the supervision of …………………………………..
Licensed Surveyor/ Engineer /Structural Engineer/ Supervisor, or Architect License No ………………………………. and in accordance with the plans sanctioned.

Yours faithfully,

Signature of Owner ………………………………

Name of the Owner (In Block Letters) ………………………………

Address of Owner………………………………………………………… Date:

…………………………….

जोडपत्र 14

[Regulations No.11(4)]
Form of Intimation of Completion of Work up to Plinth Level

To
The Dy. Chief Engineer
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust
Mumbai.

Sir,

The construction up to plinth/column up to plinth level has been completed in Building No…………………on/in PlotNo./ C.S.No./ C.T.S.No/ F.PNo……………………………….. Division/ Village/ Unit/ Town Planning Scheme No. ……………………………Road/ Street…………………………Ward ………………………………………………… in accordance with your permission No. ……………………………… dated ……………………………… under my supervision and in accordance with the sanctioned plan.

Please check the completed work and permit me to proceed with the rest of the work.

Yours faithfully,

Signature of Licensed Surveyor/

Engineer/Structural Engineer/Supervisor or Architect

Name……………………..(in block letters)

Address……………………………………………….

Date : ………………………………..

जोडपत्र 15

[Regulations No.11(4)]
Form of Approval/Disapproval of Development Work up to Plinth Level

To

………………………………..
…………………………………………
…………………………………………..

Sir,

Please refer to your intimation No. ……………………..dated ……………………………..regarding the completion of construction work up to plinth/columns up to plinth level in Building No……………………………..on/inPlot No/C.S. No./C.T.S. No/F.P No. ………………………..Division/Village/Unit/TownPlanningSchemeNo…………………………..situatedat ………………………..Road/Street…………………………………Ward…………………………………………You may/may not proceed with the further work as per sanctioned plans/as the construction up to plinth level does/does not conform to the sanctioned plans.

Yours faithfully,

Competent Authority
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust

Office Stamp ………………………. Date : ……………………………….

जोडपत्र 16

(Regulations No.11(6) & (7))

Form for Development Completion Certificate

To
The Dy. Chief Engineer
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust

Mumbai,
Sir,

I certify that the erection/re-erection or part/full development work in/on building/part building No.…………….on/ in Plot No.,C.S.No./C,T,S,No/F.PNo.…………… Division/ Village/ Unit/Town Planning Scheme No. …………………. Situated at………….. Road/Street…………………………………………….Ward……………………………….. has been supervised by me and has been completed on……………………………according to the plans sanctioned (office communication No. …………………………………… dated……………………………).

The work has been completed to my best satisfaction the workmanship and all the materials (type and grade) have been used strictly in accordance with general and detailed specifications. No provisions of the Act or Development Control Regulations or no requisitions made, conditions prescribed or orders issued there under have been transgressed in the course of the work. I am enclosing three copies of the completion plans, one of which is cloth mounted. The building is fit for occupancy for which it has been erected/re-erected or altered, constructed and enlarged.

I have to request you to arrange for the inspection and give permission for the occupation of the building.

Yours faithfully,

Signature of Licensed surveyor/Engineer/Architect/

Structural Engineer/ Site Supervisor/ Architect.
Name (In Block letters) ……………………
Address……………………………..
License No………………………………

Date : ………………………………

जोडपत्र 17

(Regulations No. 11(6))
Drainage Completion Certificate

To

The Dy. Chief Engineer
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust
Mumbai,

Sir,

The following work……………………………….. (insert full particulars of the work) has been completed to my satisfaction; the workmanship and the whole of the materials used are good; and no provision of the Act or the Development control Regulations or building Bye-laws and no requisition made, condition prescribed or order issued there under, has been transgressed in the course of the work,

Yours faithfully,

Signature of Licensed Plumber……………

Name (in Block letters) ………………….

Address ………………………………….

License No. ………………………

Date : ………

जोडपत्र 18

(Regulations No. 11(6))
Building Completion Certificate

To
The Dy. Chief Engineer
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust
Mumbai,

Sir,

The following building work (insert full particulars of the work) has been supervised by me and has been completed to my satisfaction; the workmanship's and the whole of the materials used are good; and no provision of the Act or the Regulations, Bye-laws and no requisitions made, condition prescribed or order issued there under, has been transgressed in the course of the work.

Yours faithfully,

Signature of Licensed Surveyor/ Engineer/Structural Engineers/Supervisor or Architect,

Name(in block letters) ……………………………
Address……………………
Date:……………………………
License No…………………………..

जोडपत्र 19

(Regulations 11(6) and11 (7)

Form of Acceptance of Drainage Completion Certificate

Special Planning Authority, Mumbai Port Trust No…………………….of

To,

…………………

……………………..

…………………….

Subject: Reference :

Sir,

The Completion certificate submitted by you on………………………..for the above work is here by accepted.

Yours faithfully

Executive Engineer

Special Planning Authority,

Mumbai Port Trust

Date: Office Stamp:

No. ……………………………of Copy forwarded to ……………………………………Dn. The Assistant Engineer/ Executive Engineer, Development Plan/Chief Engineer, Vigilance, ……………………………………………. For information

Executive Engineer

Special Planning Authority,

Mumbai Port Trust

जोडपत्र 20

(Regulation 11(7))

Form for Occupancy certificate

To

…………………………

…………………………

…………………………

Sir,

The part/full development work/erection/re-erection or alteration in/of building/part building No…..on/in Plot No……………………………….Block No………………………………………situated at…………………….Road/Street ………………………………… ………………………C.S No/C.T.S. No/F.P no. S. No. Division/ Village/ Unit/ Town Planning scheme No. …………………Situated at…………………….Road/ Street…………………….. …………………Ward……………………………………. completed under the supervision of ………………… Licensed surveyor/ Engineer/ Structural Engineer/ Supervisor, Architect/ License No ……..........................…..may be occupied on the following conditions:-

1)……………………

2)……………………

3)……………………

4)……………………

A set of certified completion plans is returned herewith.

Yours faithfully,

The Dy. Chief Engineer

Special Planning Authority

Mumbai Port Trust

Office No. ………………………………..

Office Stamp……………………………..

Date …………………………………..

जोडपत्र 21

(Regulation 11(8)
Form of Indemnity for Part Occupancy Certificate

To,
The Dy. Chief Engineer
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust
Mumbai.

Subject:

Sir,
While thanking you for letting me occupy a portion of the above building before acceptance of the Completion Certificate of the whole building for the plans approved in communication No. ………………………………… dated ………………. I, *indemnify the Special Planning Authority Mumbai Port Trust against any risk, damage and danger which may occur to occupants and users of the said portion of the building and also undertake to take necessary security measures for their safety. This undertaking will be binding on me/ us, our heirs, administrators and our assignees.

Yours faithfully,

Signature of Owner ………………………..
Name of the Owner (in block letters) ………………………….

Witness

(Signature and name in block letters) ……………………………….
Address :……………………………………………………………………
……………………………………………………………….

Date:…………………………………………………………………………….

*of such value as decided by the Commissioner.

जोडपत्र 22

(Regulations 11(6)

Form of Acceptance of Completion Certificate
Special Planning Authority, Mumbai Port Trust

To

………………….

………………….

…………………….

Subject:

Reference:

Sir,

The Completion certificate submitted by you on……………………….. for the above work is here by accepted and the premises may be occupied.

Yours faithfully,

The Dy. Chief Engineer
Special Planning Authority
Mumbai Port Trust
Mumbai

Date: Office Stamp:

Copy forwarded to

जोडपत्र 23

वि.नि.प्रो.नि.२०३४ **सारखेच**

जोडपत्र 24

लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.

जोडपत्र 25

लागू नाही; म्हणून रद्द केला आहे.