

विकास नियंत्रण नियमावली -ठाणे

अपेंडीक्स- एन, क्लॉज एन.१.५ यामध्ये फेरबदल करुन
०.३ चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रिमियम आकारुन मंजूर
करणेबाबत.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६
चे कलम ३७ (२) अन्वये फेरबदल.

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

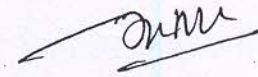
शासन निर्णय क्रमांक-टिपीएस-१२१४/५४०/प्र.क्र.८८/१४/नवि-१२,

मंत्रालय,मुंबई- ४०० ०३२.

दिनांक :- २८ ऑगस्ट, २०१५.

शासन निर्णय :- सोबत जोडलेली अधिसूचना (मराठी व इंग्रजी) महाराष्ट्र शासनाच्या
साधारण राजपत्रात प्रसिध्द करावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,



(सुनिल फाटक)
कार्यासन अधिकारी.

प्रति,

- १) विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी-मुंबई.
- २) संचालक ,नगर रचना,महाराष्ट्र राज्य-पुणे.
- ३) सह संचालक तथा सह सचिव (नगर रचना,) मंत्रालय,मुंबई -३२ यांचे स्विय सहाय्यक.
- ✓ ४) आयुक्त, ठाणे महानगरपालिका, ठाणे
- ५) सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग,कोकण भवन, नवी - मुंबई.
- ६) सहाय्यक संचालक नगर रचना, ठाणे शाखा, ठाणे.
- ७) व्यवस्थापक, शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, चर्नीरोड, मुंबई.

(त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची शासकीय अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या साधारण राजपत्र, कोकण विभागीय पुरवणी, भाग-१ मध्ये प्रसिध्द करुन त्याच्या प्रत्येकी ०५ प्रती या विभागास, आयुक्त, ठाणे महानगरपालिका, ठाणे, संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे, सहसंचालक नगर रचना, कोकण विभाग, कोकण भवन व सहाय्यक संचालक नगर रचना, ठाणे शाखा, जि.ठाणे यांना पाठवाव्यात)

- ८) कक्ष अधिकारी,कार्यासन नवि-२९, यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची अधिसूचना विभागाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करावी.
- ९) निवडनस्ती (कार्यासन-नवि-१२)

✓

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
४ था मजला, मुख्य इमारत, मंत्रालय, मुंबई-४०००३२.
दिनांक :- २८ ऑगस्ट, २०१५.
अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६
क्रमांक-टिपीएस-१२१४/५४०/प्र.क्र.८८/१४/नवि-१२.

ज्याअर्थी, ठाणे शहर महानगरपालिकेसाठीची विकास नियंत्रण नियमावली (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त नियमावली" असा करण्यात आला आहे) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करण्यात आला आहे) च्या कलम ३१ (१) अन्वये शासन नगर विकास विभागाची अधिसूचना क्रमांक टिपीएस-१२१४/१२५९/प्र.क्र.२२२/९४/नवि-१२, दिनांक २८ एप्रिल, १९९५ (यापुढे जिचा उल्लेख "उक्त अधिसूचना" असा करण्यात आला आहे) अन्वये मंजूर झाली असून, ती दिनांक १ जून, १९९५ पासून अमलात आली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीच्या विनियम ७५ आणि ७९ अंतर्गतच्या परिशिष्ट-एन नुसार OPEN SPACES AREA AND HEIGHT LIMITATIONS बाबतची कार्यपद्धती अवलंबविण्यात येत आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीच्या परिशिष्ट-एन मधील क्लॉज एन. १.५नुसार काही प्रवर्गामध्ये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करणे बाबतची तरतुद समाविष्ट आहे;

आणि ज्याअर्थी, ठाणे महानगरपालिकेने (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त महानगरपालिका" असा करण्यात आला आहे) उक्त अधिनियमातील कलम ३७ (१) अन्वयेची सर्व वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करून रहिवास व वाणिज्य विभागात (दाटीवाटीच्या क्षेत्रामधील विकास वगळून) अधिमुल्य आकारून अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करणेबाबतच्या परिशिष्ट-एन मधील क्लॉज एन- १.५ मधील अ.क्र. e) नंतर नवीन तरतुद अ.क्र.f) समाविष्ट करण्याचा प्रस्ताव दिनांक १ मार्च, २०१४ च्या पत्रान्वये शासनाच्या मंजूरीकरीता सादर केला आहे. (यापुढे ज्याचा उल्लेख "प्रस्तावित फेरबदल" असा करण्यात आला आहे);

Proposed Modification to Appendix-N

N 1.5 Additional Floor Space Index which may be allowed in certain categories:-

f) Additional FSI in Residential and Commercial Zone (excluding development in congested area) by charging premium:

The premium to be charge while sanctioning 0.33 Additional FSI in Thane Municipal Corporation area/limit shall be as mentioned below subject to the conditions below:-

- ✓
- 1) 25% of the land rates of Ready Reckoner of the prevailing (concerned) year for sector 1, 2, 3.
 - 2) 50% of the land rates of Ready Reckoner of the prevailing (concerned) year for sector 4 to 6 and 8 to 11.

Terms and Conditions

Provision	FSI
The residential and Commercial Zone excluding congested area	1.00

Provided that FSI may be permitted to exceed upto 1.33 subject to following conditions:-

1. Additional 0.33 FSI is optional and non-transferable. It is to be granted as on application and to be used on the same plot.
2. The total maximum Permissible FSI with 1.33 FSI, Road, Reservation FSI and TDR shall be restricted to 1.40 in sector 1, 2, 3 and 1.8 in sector 4 to 6, 8 to 11.
3. As per concept of TDR additional FSI shall be permissible on the receiving plot.
4. Additional FSI available as per Regulation shall be related to basic FSI of 1.00 only.
5. Premium shall be charged for additional 0.33 FSI, as per the rates mentioned above.
6. TMC shall utilise the premium through Account for implementation of Development plan.
7. In Sector No. 1,2,3 construction upto 0.4 additional FSI is permissible and in sector 4 to 6,8 to 11 construction upto 0.8 additional FSI is permissible through use of TDR/DR. 0.33 FSI being optional and part of overall ceiling of use of 0.4 and 0.8 respectively for sector mentioned above. Any disclosure made for use of TDR/FSI, while making agreements with purchasers under Maharashtra Ownership Flat Act 1963 shall be hold valid for use of 0.33 FSI.
8. No Vertical extension of existing building by utilised 0.33 FSI shall be permitted with erection of columns in the required marginal open space.
9. Tenement density shall be relatively increased in FSI above 1.00.
10. 0.33 additional FSI shall be not be permitted in SRD Schemes under Appendix S.

11. Additional 0.33 FSI shall be not be applicable for industrial user.

आणि ज्याअर्थी, आवश्यकती चौकशी केल्यानंतर व संचालक,नगर रचना,महाराष्ट्र राज्य,पुणे यांचा सल्ला घेतल्यानंतर प्रस्तावित फेरबदल काही बदलांसह मंजूर करणे आवश्यक आहे, असे शासनाचे मत झाले आहे ;

आणि त्याअर्थी, आता उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ चे पोटकलम (२) अन्वये शासनास प्रदत्त असलेल्या शक्तींचा वापर करून शासन प्रस्तावित फेरबदल काही बदलांसह मंजूर करीत आहे आणि त्यासाठी उक्त विकास योजना मंजूरीच्या दिनांक २८ एप्रिल, १९९५ रोजीच्या अधिसूचनेतील फेरबदलाच्या अनुसूचीमध्ये शेवटच्या नोंदीनंतर पुढील नवीन नोंद समाविष्ट करण्यात येत आहे ;

ENTRY

Sanctioned Modification to

APPENDIX-N

(Regulation 75 & 79)

OPEN SPACES AREA AND HEIGHT LIMITATIONS

Following new Regulation Serial No. f) is added after Sr. No. e) at Clause N.1.5

f) Provisions for Additional FSI in Residential , Commercial and Industrial Zone –

The Commissioner may permit additional FSI over and above the Base FSI subject to the following conditions :

- 1) Additional FSI is optional and non-transferable. It is to be granted on application and to be used on the same plot.
- 2) i) Additional FSI shall be permissible as shown in Table below, over & above permissible base FSI as per this regulation :

Sector	Width of access Road of the Plot	Permissible Base FSI	Additional FSI	
			By Way of TDR	On Payment of Premium
1,2,3	9 mt and more	1.00	0.2	0.2
4,5,6, 8,9,10 and 11	9 mt and more	1.00	0.5	0.3

- ii) Provided further that no such additional FSI on payment of premium as mentioned above shall be permissible under these

Regulation on any plot fronting on a Road having width less than 9 mt.

- iii) Access road of 9.00 mt width shall also include, an existing road in respect of which widening up to 9 mt. has been notified under the provisions of regular line of street stipulated in The Maharashtra Municipal Corporation Act, 1949
- iv) No condonation in the required open space, parking and other requirements as in these regulations shall be allowed in the case of grant of such additional FSI.
- v) Additional FSI shall not be permissible in sector 7.
- vi) Additional FSI Permissible under this Regulation shall be on gross plot area, after deducting, D.P. reservation, if any.
- vii) Additional FSI under this regulation shall be permissible for residential user, commercial user, non-polluting industrial user and public/ semi-public user.

Explanation: The Maximum permissible FSI on a plot for the purposes of this Regulation shall mean the sum total of Base FSI (i.e. Zonal Permissible FSI under the provisions of Appendix-N of these Regulations) + Total TDR/DR admissible under this Regulations + Additional FSI on payment of premium and such maximum permissible FSI shall not be more than 1.40 for Sector 1,2, &3 and 1.80 for sector No.4,5,6,8,9,10 & 11.

3) Premium for such additional FSI under this Regulation shall be charged as per the rates prescribed in the Table herein below :-

*Rate to be charged as % of ASR Land Rates		
For Residential and Public/Semi-Public Use	For Commercial Use	For Industrial Use
60%	80%	60%

***Explanation:-** ASR Land Rates are land rates for the "Receiving plot", as mentioned in the Annual Statement of Rates, prepared by the Inspector General of Registration & Controller of Stamps, Maharashtra State for the year of utilization of additional FSI.

4) The Commissioner shall deposit the 50% of the amount collected through the aforesaid premium, in the "Development fund" set up under Section 124J of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 and shall utilise the same for implementation of Development plan proposals on priority as well as creation of civic amenities and remaining 50% of the amount of the premium

collected shall be deposited with the State Government, simultaneously.

5) Additional FSI may be permissible subject to, any disclosure made for use of TDR / FSI, while making agreements with purchasers under Maharashtra Ownership Flat Act.

6) No vertical extension of any existing building by utilising additional FSI shall be permitted with erection of columns in the required marginal open space.

7) Additional FSI shall be applicable for users which are permissible in Residential, Commercial and Industrial Zones.

8) Tenement density shall be proportionately increased as per the increase in FSI above 1.00.

9) Additional FSI shall not be permissible under following circumstances-

i) Slum Rehabilitation Schemes undertaken as per Appendix-S.

ii) Buildings in gaathan / congested areas.

iii) Educational/ medical/ institutional buildings, starred category hotels, buildings of IT establishments etc. for which additional floor index is permissible under Regulation no.N.1.5.

iv) Areas falling in CRZ Area

v) Areas where base FSI is less than 1.00

vi) Areas where construction/ Development is not otherwise permissible as per present DCR.

०२. सदरचा मंजूर फेरबदल ही अधिसूचना शासन राजपत्रात प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकापासून अंमलात येईल.

०३. उक्त मंजूर फेरबदल नागरीकांच्या अवलोकनार्थ कार्यालयीन वेळेमध्ये कामकाजाच्या दिवशी खाली नमूद कार्यालयामध्ये एक महिन्याच्या कालावधी करिता उपलब्ध राहील.

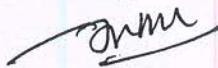
१) आयुक्त, ठाणे महानगरपालिका, ठाणे.

२) सहसंचालक नगर रचना, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई.

३) सहाय्यक संचालक नगर रचना, ठाणे शाखा, जि. ठाणे.

०४. सदर फेरबदलाची अधिसूचना ही महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in वेबसाईटवर प्रसिध्द करण्यात आली आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,



(सुनिल फाटक)
कार्यासन अधिकारी