महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
४ था मजला, मुख्य इमारत, मंत्रालय,
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय, मुंबई -४०० ०३२
दुरध्वनी क्र.०२२-२२७९४१९६ Email ID : kishor.gokhale@gov.in

क्र.टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.१८/२३६/नवि-१३ दि.०२/०७/२०२१

प्रति,

मा.संचालक, नगर रचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

विषय :- एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR)
याबाबत सातत्याने विचारले जाणारे प्रश्न (Frequently Asked Questions-FAQs)

संदर्भ :- आपलेकडील पत्र क्र.नासंघ/२२४९, दि.२०/०५/२०२१

महोदय,

मंजूर UDCPR अंमलात आल्यानंतर आयोजित विविध स्तरांवरील प्रशिक्षणामध्ये तसेच संचालनालयाकडे ई-मेलद्वारे उपस्थित प्रश्न/मुद्दे या अनुषंगाने मंजूर UDCPR बाबतीतील FAQs संदर्भात शासनाने दिलेल्या सूचनांनुसार प्रारुप FAQs चा संच दि.०५/०४/२०२१ रोजी ई-मेलद्वारे शासनास सादर केला होता. सदर प्रश्नावलीच्या अनुषंगाने दि.१४/०५/२०२१ रोजी संचालक, नगर रचना तथा सह सचिव, सहसंचालक, नगर रचना, पुणे विभाग यांचेसमवेत झालेल्या ऑनलाईन बैठकीतील चर्चेनुसार प्रारुप संचातील काही प्रश्नांच्या उत्तरांमध्ये सुधारणा करुन सुधारीत पुस्तिका पुढील कार्यवाहीसाठी संदर्भिय पत्रान्वये शासनास सादर केली आहे.

या FAQs च्या संचाच्या अनुषंगाने आपणास खालीलप्रमाणे कळविण्याचे मला निदेश आहेत.

१. प्रकरण क्र.३, प्रश्न क्र.१४ व २५ मध्ये मंजूर रेखांकनातील भूखंडास Pro-rata Factor ने गुणल्यानंतर येणारे क्षेत्र हे त्या भूखंडातील Notional Gross Plot Area गृहीत धरुन अशा काल्पनिक वाढीव क्षेत्रावर Basic FSI, Premium FSI, TDR अनुज्ञेय करणे आवश्यक असल्याचे मत व्यक्त करुन याबाबत Think Tank च्या बैठकीत झालेल्या चर्चेनुसार संचालनालयाने नमूद केलेले उत्तर कायम ठेवणे उचित होईल, असे मत व्यक्त केल्याचे नमूद केले आहे.

वास्तविक समुह गृहबांधणीत जागेचा अभिलेख एकच राहतो. जागेची उपविभागणी करणे ही जमिनमालकाची निवड असते. जागेच्या रेखांकनानंतर उपविभागणीतील प्रत्येक भूखंडाचे अस्तित्व व अभिलेख स्वतंत्र तयार होतो. यामधील अंतर्गत रस्ते, खुली जागा यांचा FSI हा Appendix-A2, Proforma-1 नुसारही Pro-rata Factor द्वारे रेखांकनातील कोणत्याही भूखंडावर वाढीव बांधकाम क्षेत्र स्वरुपात अनुज्ञेय होतो. Basic FSI हा उपविभागणीतील भूखंड क्षेत्राप्रमाणेच अनुज्ञेय होत असून Basic FSI वर Pro-rata Factor द्वारे वाढीव बांधकाम क्षेत्र अनुज्ञेय होते. या Factor मुळे भूखंडाचे क्षेत्र काल्पनिकरित्या वाढविले जात नाही. त्यामुळे उपविभागणीतील भूखंडावर Basic FSI सह अनुज्ञेय

बांधकाम क्षेत्र हे Pro-rata Factor ने गुणुन येणाऱ्या क्षमतेएवढे अनुज्ञेय करणे अपेक्षित असून त्यावर Premium FSI, TDR हे घटक मात्र उपविभागणीनुसारचे प्रत्यक्ष भूखंड क्षेत्र विचारात घेऊन अनुज्ञेय करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे प्रकरण क्र.३, प्रश्न क्र.१४ चे उत्तर पुढीलप्रमाणे नमूद करण्यात यावे.

प्रश्न क्र. १४ चे उत्तर :-

भविष्यात मंजूर होणाऱ्या रेखांकन/उपविभागणीवेळी विनियम ३.९(iii) नुसार उपविभागणीखालील निव्वळ क्षेत्राचा Basic FSI हा Pro-rata Factor नुसार, जमिनमालकाच्या निवडीनुसार, अशा जागेच्या रेखांकनातील प्रत्येक भूखंडावर अथवा कोणत्याही एका अथवा अनेक भूखंडांवर वाटप होतो. यामुळे रेखांकनातील प्रत्येक स्वतंत्र भूखंडाचे क्षेत्र वाढविले जात नाही. त्यामुळे Pro-rata Factor सह येणारे बांधकाम क्षेत्र हे त्या भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र (Net Area of the Plot) असे समजता येणार नाही. सबब, Table-6A व 6-G मध्ये नमूद Maximum Building Potential विचारात घेताना, Pro-rata Factor सह येणारे बांधकाम क्षेत्र वगळता, उर्वरित Premium FSI, TDR हे घटक प्रत्येक भूखंडाचे उपविभागणीनुसारचे क्षेत्र विचारात घेऊन अनुज्ञेय होतील.

उदा. रेखांकनाखालील जागेचे क्षेत्र ४००० चौ.मी. असून सर्व भूखंडाखालील निव्वळ क्षेत्र २८०० चौ.मी. आहे. यामध्ये ४०००/२८०० = १.४२८ असा Pro-rata Factor येतो. रेखांकनातील एखाद्या भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र ३०० चौ.मी. असल्यास त्या भूखंडावर Pro-rata Factor ने बांधकाम क्षेत्र हे १.४२८ x ३०० = ४२८.४ चौ.मी. अनुज्ञेय होईल. त्याच्यासह Table-6A किंवा 6G प्रमाणे Premium FSI, TDR हे घटक अनुज्ञेय करताना भूखंडाचे क्षेत्र ३०० चौ.मी. गृहीत धरुन त्यानुसार परिगणित होणारे Maximum Building Potential सदर भूखंडावर अनुज्ञेय होईल किंवा Pro-rata चटई क्षेत्रामधुन Maximum Building Potential पर्यंत एकुण बांधकाम अनुज्ञेय होऊ शकेल.

२. वरीलप्रमाणेच्या उत्तरानुसार प्रश्न क्र.२५ ची वेगळ्याने आवश्यकता नाही. त्यामुळे हा प्रश्न रहित करणे योग्य होईल.

३. प्रकरण क्र. ६ प्रश्न क्र. १२ च्या उत्तरातील.......तर सुविधा क्षेत्र नियोजन प्राधिकरणास हस्तांतरीत झाले असल्यास ......ऐवजी आरक्षणाचे क्षेत्र/सुविधा क्षेत्र नियोजन प्राधिकरणास हस्तांतरीत झाले असल्यास......अशी सुधारणा करावी.

वरील अभिप्रायांप्रमाणे प्रारुप FAQs मध्ये सुधारणा करुन त्यासह FAQs बाबत पुढील कार्यवाही करण्यात यावी. तसेच अशा सुधारीत FAQs च्या १० प्रती, त्यामध्ये शुभेच्छा संदेश समाविष्ट करुन शासनास सादर करण्यात याव्यात.

आपला,

(किशोर गोखले)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन