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

आदेश

क्र.टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३ दि.२३/१२/२०२१

विषय :- एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR)
मंजूर नियमावलीमधील विनियम क्र.१.९(v) अन्वये स्पष्टीकरण देणेबाबत.

ज्याअर्थी, शासनाने अधिसूचना क्र. टिपीएस १८१८/प्र.क्र.३३६/१८/कलम ३७(१कक)(ग) व कलम २०(४)/ नवि-१३, दि.०२/१२/२०२० अन्वये राज्यातील सर्व नियोजन प्राधिकरणे (काही अपवाद वगळता) आणि प्रादेशिक योजना क्षेत्राकरिता एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मंजूर केली असून ती दि.०३/१२/२०२० पासून अंमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील विनियम क्र.१.९ मध्ये अ.क्र. (v) या तरतुदीनुसार UDCPR मधील विविध तरतुदींच्या अन्वयार्थ संदर्भात उपस्थित प्रश्न/मुद्याच्या अनुषंगाने शासनातर्फे आदेश देणेबाबत तरतुद आहे ;

आणि ज्याअर्थी, या शासनाने उपरोक्त तरतुदीच्या अनुषंगाने वेळोवळी निर्गमित आदेशान्वये संबंधितांना मार्गदर्शन केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील अन्य काही तरतूदींची अंमलबजावणी करण्यासंदर्भात येणाऱ्या अडचणींच्या अनुषंगाने विनियमातील तरतुदींचा अन्वयार्थ स्पष्ट करणेसंदर्भात नियोजन प्राधिकरणांकडून तसेच अन्य काही संस्थांकडून शासनाकडे निवेदने प्राप्त झाली आहेत;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विविध निवेदने विचारात घेता आणि जनहिताच्या दृष्टीने, उक्त नियमावलीची प्रभावी अंमलबजावणी होण्यासाठी उक्त नियमावलीतील काही तरतुदींबाबत व्यवहार्यता तपासून अशा तरतुदींचे पुनरावलोकन करुन विनियम क्र.१.९ मधील (v) नुसार शासनाकडून अशा तरतुदींबाबत स्पष्टीकरण करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झाले आहे;

आता त्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील उक्त तरतुदीस अनुसरुन काही तरतुदीबाबत सोबतच्या परिशिष्टामध्ये नमूद केल्यानुसार सविस्तर स्पष्टीकरणात्मक सूचना पुढील कार्यवाहीसाठी निर्गमित करण्यात येत आहेत.

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI-32 सत्यमेव जयते

Gokhale
(किशोर गोखले)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

Scanned by CamScanner

प्रत :-

१. मा.मुख्यमंत्री महोदय यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.

२. मा.उप मुख्यमंत्री महोदय यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.

३. मा.मंत्री, नगर विकास यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.

४. मा.राज्यमंत्री, नगर विकास यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.

५. मा.विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद / विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.

६. मा.उपसभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.

७. मा.उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.

८. प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

९. संचालक (नगर रचना) तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

१०. सह सचिव तथा सहसंचालक (नगर रचना), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

प्रति :-

१) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
/- सदरचे **आदेश** नगर रचना संचालनालयाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावेत.

२) सर्व विभागीय सहसंचालक, नगर रचना.

३) सर्व विभागीय आयुक्त.

४) सर्व जिल्हाधिकारी.

५) आयुक्त, सर्व संबंधित महानगरपालिका.

६) महानगर आयुक्त, सर्व महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणे.

७) सर्व विशेष नियोजन प्राधिकरणे.

८) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, कोल्हापूर नागरी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, कोल्हापूर.

९) सर्व नवनगर विकास प्राधिकरणे.

१०) सहायक संचालक, नगर रचना / नगर रचनाकार, नगर रचना व मूल्यनिर्धारण विभाग, सर्व शाखा कार्यालये.

११) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सर्व जिल्हापरिषद.

१२) अवर सचिव, नवि-११/नवि-३०, कक्ष अधिकारी, नवि-९/नवि-१२, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

१३) मुख्याधिकारी (सर्व नगरपरिषदा / नगरपंचायती)

१४) कक्ष अधिकारी (नवि-२९), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
/- सोबतचे **आदेश** या विभागाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावेत.

१५) कक्ष अधिकारी, माहिती व तंत्रज्ञान विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
/- सोबतचे **आदेश** शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावेत.

१६) निवडनस्ती, कार्यासन (नवि-१३).

****

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI-32
सत्यमेव जयते

Scanned by CamScanner

परिशिष्ट

अ. क्र.	विनियम क्र.	मंजूर UDCPR मधील तरतुद	विनियम क्र.१.९(v) अन्वये स्पष्टीकरण
१	२	३	४
१	10.4	**10.4 Nagpur Metropolitan Region Development Authority** **10.4.1 Development along Ring Road:** 250 m. Residential Zone/ Residential Belt proposed along the 60 m. wide Outer Ring Road as a corridor development is sanctioned, subject to payment of premium. The development in this 250 m. corridor is **permitted on payment of premium as decided by the Government** on the total area of land under development or building permission. Such premium shall be deposited with the concerned Authority.	सदर तरतुदीमध्ये शासन ठरवेल त्यानुसार अधिमूल्य आकारुन विकास परवानगी अनुज्ञेय करणेबाबत तरतूद आहे. शासनाने यापूर्वी आदेश क्र.टिपीएस-२४१६/प्र.क्र.१२२(भाग-३)/ २०१६/नवि-९, दि.२०/११/२०१८ अन्वये, मंजूर नागपूर महानगर प्रदेश विकास योजना व विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमध्ये, ६० मी. बाह्यवळण रस्याचे दोन्ही बाजूस प्रस्तावित २५० मी. रहिवास विभाग/रहिवास पट्ट्यात विकास परवानगी देतांना आकारावयाच्या अधिमूल्याचा दर **१५%** निश्चित करण्यात आला आहे. सद्यस्थितीत यानुसारचाच दर सदर विनियमानुसार परवानगी देताना लागु राहील.
२	2.2	**2.2 Procedure for Obtaining Development Permission / Building Permission / Commencement Certificate** **2.2.12 Building / Layout Permission Scrutiny Fee -** The notice shall be accompanied by a self-attested copy of receipt of payment of building/ layout permission Scrutiny Fee. These fees shall be as mentioned below and shall be subject to Government orders, if any. Provided that, such fees shall not be applicable for the development proposals implemented by Government / Government Departments or Public Authorities of State or Central Government.	महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १८(१)(ii) मधील तरतुदीनुसार प्रादेशिक योजना क्षेत्रात, गावठाण क्षेत्रातील विकास परवानगी संबंधित ग्रामपंचायतीने द्यावयाची आहे. अशी विकास परवानगी, ग्रामपंचायत अधिनियमातील सुधारणेनुसार, पंचाथत समिती अथवा जिल्हापरिषद स्तरावर पदस्थापित नगर रचना अधिकाऱ्यांची पूर्वपरवानगी घेऊन पंचायतीने परवानगी द्यावयाची आहे. तथापि, सद्यस्थितीत पंचायत समिती अथवा जिल्हापरिषद स्तरावर नगर रचना अधिकाऱ्यांची पदस्थापना झालेली नसल्याने ग्रामपंचायतीने परवानगी देणेपूर्वी संबंधित जिल्ह्याच्या नगर रचना विभागाच्या शाखा कार्यालयाची पूर्वमंजूरी घेऊन विकास परवानगी द्यावयाची असल्याने अशा संबंधित विकास परवानगी प्रकरणांची छाननी संबंधित जिल्ह्याच्या शाखा कार्यालयाच्या स्तरावर केली जाते. त्यामुळे विनियम **२.२.१२** नुसार **Building / Layout Permission Scrutiny Fee** ही संबंधित ग्रामपंचायतीऐवजी संबंधित नगर रचना विभागाच्या शाखा कार्यालयाकडे जमा करणे आवश्यक राहील.
३	2.2	**2.2.13 Development Charges** Development charges as required under Section 124 A of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 shall be deposited with the Authority before issue of development permission/ commencement certificate. Such charges shall be calculated for area of each land parcel included in the development permission considering the rates in ASR and provisions mentioned in the said Act. Provided that, i) to ix) ----------------------------------	विकास शुल्क भरुन घेतलेली विकास परवानगी व्यपगत झाली असेल तर सुधारित परवानगीवेळी सदरचे शुल्क समायोजित करण्याची तरतुद आहे. विकास परवानगीवेळी भरुन घेण्यात येणारे विकास शुल्क हे संबंधित जागेचा / बांधकामाचा वापर व त्याचे क्षेत्र यावर अवलंबून असून मालकी हक्काशी संबंधित नाही. त्यामुळे कोणत्याही विकास परवानगीमध्ये वसुल केलेले विकास शुल्क हे त्या जागेशी निगडीत असल्याने सदरची जागा मुळ मालकाने विकली तरी नवीन मालकांस देखील सदरचे शुल्क समायोजित करता येऊ शकेल.

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. सत्यमेव जयते MANTRALAYA, MUMBAI-32

Scanned by CamScanner

<table>
<tr>
<td>४</td>
<td>2.2</td>
<td>2.2.14-Premium Charges and Fire Infrastructure Charges.
i) Premium Charges - Premium charges as may be required to be recovered under these regulations shall be paid to the Authority ----------------------------
---------------- collected by the Authority shall be kept in a separate account and it shall be utilized for development of civic amenities and infrastructure.
In case of Regional Plan area, 100% premium charges shall be paid to Government through the District offices of Town Planning and Valuation Department.
------------------</td>
<td>UDCPR मधील तरतुदींनुसार विकास परवानगी देताना प्राधिकरणाने आकारावयाच्या कोणत्याही अधिमूल्यातील (Premium charges) शासनाचा हिस्सा विनियम २.२.१४ नुसार ५०% शासनाकडे जमा करणेबाबत तरतूद आहे.
UDCPR मधील काही तरतुदींमध्ये असा शासनाचा हिस्सा, शासन वेळोवेळी ठरवेल त्यानुसार राहील, असे नमूद आहे. उदा.विनियम ६.३, टेबल ६-G, नोट (viii) मध्ये Apportionment of such amount between Authority and Government shall be as decided by Government from time to time. असे नमूद आहे.
सबब, UDCPR मध्ये ज्या-ज्या ठिकाणी प्राधिकरणाने आकारावयाच्या कोणत्याही अधिमूल्यातील (Premium charges) शासनाच्या हिस्स्याबाबत स्पष्टपणे टक्केवारी नमूद केलेली नसेल, त्या-त्या ठिकाणी शासनाचा हिस्सा विनियम २.२.१४ नुसार ५०% शासनाकडे जमा करणे आवश्यक राहील.</td>
</tr>
<tr>
<td>५</td>
<td>2.7</td>
<td>2.7 Commencement of Work
2.7.1 - Commencement
The commencement certificate/development permission, as approved, shall remain valid for 4 years in the aggregate but --------------------------------- .
Provided that, no such renewal shall be necessary if the work is commenced within the period of valid permission and such permission shall remain valid till the work is completed. For the purpose of this regulation, "Commencement" shall mean as under :-
<table>
<tr><td>For a building work including additions and alterations.</td><td>Upto plinth level or where there is no plinth upto upper level of lower basement or stilt as the case may be.</td></tr>
<tr><td>For bridges and overhead tanks construction</td><td>Foundation and work up to the base floor/ underground floor</td></tr>
<tr><td>For underground works/</td><td>Foundation and work upto floor of underground floor.</td></tr>
<tr><td>For layout, sub-division and amalgamation</td><td>Final demarcation and provision of water bound macadam roads complete.</td></tr>
</table></td>
<td>विनियम २.७.१ येथील तरतुदीचा मुख्य उद्देश हा, एखाद्या इमारतीचे विकासकाम सुरु झाल्याच्या पुष्ट्यर्थ कोणती बाब विचारात घ्यावी, हा आहे. ग्रुप हौसिंग प्रकल्पामधील सर्वच इमारतींची विकासकामे एकाच वेळी सुरु करुन ती विहीत कालमर्यादेमध्ये Plinth पर्यंत पूर्ण करणे, हे ह्या विनियमानुसार अपेक्षित नाही. त्यामुळे अशा प्रकारे विकास परवानगी मंजूर झाल्यानंतर एका वर्षामध्ये त्यामधील एखाद्या इमारतीचे बांधकाम Plinth पर्यंत पूर्ण झाले तरी, त्या प्रकल्पाच्या विकसनाची सुरुवात (Commencement) झाल्याचे समजणे अपेक्षित आहे.
सदर परवानगी ही संपूर्ण प्रकल्पासाठीची एकच परवानगी असल्याने ती भागशः अथवा काही इमारतींपुरती व्यपगत (Lapse) होण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही.</td>
</tr>
<tr>
<td>६</td>
<td>3.3</td>
<td>3.3 Regulations for Land Sub-division and Layout
3.3.8 Access from the highways / classified roads
(b) Width of roads to be considered while granting development permissions, unless indicated
otherwise in Development Plan/ Regional Plan/ Planning Proposal / T.P. Scheme shall be as mentioned in table below-
--------------------------------</td>
<td>विनियम ३.१.६ नुसार नागरी स्वराज्य संस्थांच्या म्हणजेच महानगरपालिका/नगरपालिका/नगरपंचायती यांच्या हद्दीतून जाणारे सर्व वर्गीकृत रस्ते हे शहरस्तरीय रस्ते म्हणून विचारात घेणेबाबत तरतुद आहे.
विनियम ३.३.८(b) मधील तरतुदींनुसार, त्याखालील तक्त्यामध्ये नमूद केलेले विविध वर्गीकृत रस्ते व त्यांची रुंदी विकास योजना / प्रादेशिक योजना / नियोजन प्रस्ताव / नगर रचना योजना यांवर नमूद नसेल तर, सदर विनियमामध्ये नमूद केलेली विविध वर्गीकृत रस्त्यांची रुंदी विचारात घ्यावयाची आहे.</td>
</tr>
</table>

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. ★ MANTRALAYA, MUMBAI-32 ★ सत्यमेव जयते

Scanned by CamScanner

		3.1.6 Development along Highways / Classified Roads The development along the highways shall be subject to the provisions of State Highways Act, 1965 and National Highway Act, 1956 and orders issued by Public Works Department, directives issued by Urban Development Department vide Resolution No.TPS-1819/UOR-36/19/UD-13, dated 5.8.2019in this regard, from time to time. The highways passing through the cities shall be treated as city roads. --------------------------------	विकास योजना / नगर रचना योजना तयार करतेवेळी आवश्यकतेनुसार रस्त्यांना रुंदीकरण दर्शविण्यात येते. या पार्श्वभूमीवर विनियम ३.३.८(b) मधील तरतुदीनुसार, जर विकास योजना / प्रादेशिक योजना / नियोजन प्रस्ताव / नगर रचना योजना यामध्ये वर्गीकृत रस्त्यांची विद्यमान रुंदी / रुंदीकरण दर्शविले असेल तर, अशावेळी त्याप्रमाणेची रुंदी अथवा रुंदीकरण विचारात घेण्याबाबत अन्यथा अशी रुंदी / रुंदीकरण दर्शविले नसेल तर, विनियम ३.३.८(b) खालील तक्त्यामध्ये नमूद रुंदी विचारात घेणे आवश्यक राहील.
७	4.11	**4.11 Agricultural Zone** ix) Farm houses shall be permitted subject to following conditions:- a) Minimum plot area for above use shall be 0.4 Ha. However, one farmhouse per land holding shall be permitted, irrespective of size of the land holding. d) The FSI shall not exceed 0.04 subject to a maximum built up area of 400sq.m. in any case. Only ground +1 floor structure with height not exceeding 9m. shall be permissible.	प्रस्तुत तरतुदीनुसार One farmhouse per land holding अनुज्ञेय आहे. त्यासाठी एकूण निव्वळ क्षेत्राच्या ०.०४ एवढा चटई क्षेत्र निर्देशांक (तथापि, कमाल बांधकाम क्षेत्र ४०० चौ.मी. च्या मर्यादेत) अनुज्ञेय आहे. शेतघरामध्ये रहिवासी वापराबरोबर धान्य/खतसाठा, शेतीची औजारे, गुरांचा गोठा इ. अनुषंगीक (Accessory Buildings) वापरासाठी देखील बांधकामे करणे अपरिहार्य असते. बऱ्याचदा रहिवास व अन्य अनुषंगीक वापर हे स्वतंत्र इमारतीमध्ये करणे गरजेचे असते. विनियम **४.११(ix)** नुसार शेतघरासाठी कमाल किती बांधकाम अनुज्ञेय होईल याबाबत तरतूद असून या बांधकामासाठीचा चटई क्षेत्र निर्देशांक एकाच इमारतीमध्ये वापरणे आवश्यक आहे, असे बंधन नाही. ही बाब विचारात घेता कमाल अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापैकी रहिवास वापरासाठीचे बांधकाम एका इमारतीमध्ये व अनुषंगीक वापरासाठीचे बांधकाम त्या जागेमध्ये अन्य इमारतीमध्ये अनुज्ञेय करता येईल.
८	6.2	**6.2 Regulations for Outside Congested Area (Non-Congested Area).** **6.2.3 -Marginal distances for buildings of heights more than mentioned in Table No.6-D of Regulation No.6.2.1** (a) Front Margin - Front margin shall be as given in Table No. 6-D shall be applicable to a building irrespective of its height. 2.2.8- Building plans for Special Buildings The following additional information shall be furnished / indicated in the Building Plans in addition to the items (i) to (xv) of Regulation No. 2.2.7; a) Access to fire appliances/vehicles with details of vehicular turning circle and clear motorable access way around the building of minimum 6 m. width;	पुढील सामासिक अंतर व बाजूची / मागील सामासिक अंतरे यामध्ये मंजूर तरतुदींनुसार फरक आहे. विनियम **६.२.३(a)** नुसार, विशेष इमारतींसाठी (Special Building), अशा इमारतींची उंची विचारात न घेता पुढील (रस्त्याचे बाजूचे) सामासिक अंतर, इमारत रेषेमध्ये एकसुत्रता राहण्याच्या दृष्टीने, टेबल **६-D** मध्ये नमूद केल्यानुसार विचारात घ्यावयाचे आहे. तर पुढील सामासिक अंतर वगळता विनियम **२.२.८(a)** व विनियम **३.३.९** नुसार बाजूची / मागील सामासिक अंतरे किमान ६.०० मी. विचारात घेणे आवश्यक आहे.
९	6.2	**6.2 Regulations for Outside Congested Area (Non-Congested Area).** **6.2.3** (b) Side or rear marginal distance -------------------- 9.31-ADDITIONAL REQUIREMENTS IN CASE OF HOUSING SCHEMES Following amenities shall be provided in any housing scheme and shall be counted in FSI. i) Fitness Centre, Crèche, society office cum letter box room, admeasuring area of about 20 sq.m.in scheme having minimum 100 flats and thereafter	विनियम क्र.**६.२.३(b)** नुसार इमारतींची उंची मोजतेवेळी ६.० मी. पर्यंतची स्टील्ट पार्कीगची उंची वगळणेबाबत तरतूद आहे. पार्कीगमध्ये विनियम **९.३१** (i) ते (iii) नुसार अनुज्ञेय असलेली बांधकामे पार्किंगच्या भागश: भागात असल्यास, सदरचा वापर पार्कींग अनुषंगिक गृहीत धरुन इमारतींच्या उंचीची गणना करतेवेळी अशी पार्कींगची उंची वगळणेस बाधा नाही.

DEVELOPMENT DEPTT. ★ MANTRALAYA, MUMBAI-32 सत्यमेव जयते

Scanned by CamScanner

		additional 20 sq.m. area for every 300 flats. ii) Sanitary block for servants having maximum area of 3 sq.m. in schemes having minimum100 flats and thereafter additional 3 sq.m. area for every 200 flats. iii) Drivers room of size 12 sq.m. with attached toilet in schemes having minimum 100 flats and thereafter additional 10 sq.m. area for every 300 flats iv) ---------------- v) ------------------	
१०	9.13	**9.13 PODIUM** Podium for parking of the vehicles and ----- may be permitted with following requirements / conditions: ii) Podium maybe allowed at a distance of 6m. from front, side and rear of the plot boundary in case of special building, subject to provisions of Regulation No. 6.2.3.(c).	विनियम **६.२.३(a)** मधील तरतुदीच्या अनुषंगाने देण्यात आलेल्या स्पष्टीकरणानुसार, विशेष इमारतीकरिता **(Special Building)** पुढील (रस्त्याचे बाजूचे) सामासिक अंतर, टेबल **६-D** मध्ये नमूद केल्यानुसार सोडल्यानंतर तर अन्य बाजूनी ६.० मी. अंतर सोडल्यानंतर पोडीयमचे बांधकाम अनुज्ञेय करता येईल. तर **Non- Special Building** करिता विनियमानुसार आवश्यक किमान सामासिक अंतरे सोडून त्यानंतर पोडीयमचे बांधकाम अनुज्ञेय होईल.
११	9.27	**9.27-PROVISION OF LIFT** **9.27.1-Planning and Design** At least one lift ------------ , it will not be necessary to raise the existing lift to the additional floor. 9.29.8 Fire lift Where applicable, fire lifts -------------------------------- consideration various factors like building population, floor area, compartmentation, etc.	सदर विनियमानुसार १५.० मी. पेक्षा जास्त व २४.० मी. पर्यंत उंचीच्या इमारतीसाठी **१** फायर लिफ्ट ठेवणेबाबत तरतुद आहे. अशा फायर लिफ्टव्यतिरीक्त सर्वसामान्य वापरासाठी अन्य अतिरीक्त लिफ्टची आवश्यकता नाही. तथापि, अशा फायर लिफ्टकरिता **Fire NOC** आवश्यक राहील.
१२	9.28	**9.28 Exit Requirements** **9.28.8 Width of Stair Case –Table 9G** 1. Residential Buildings. d. Multi-storied Residential Building above 24 m. height - 1.5 m.	UDCPR पूर्वी मंजूर झालेल्या तसेच भागशः / पूर्णतः भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेल्या अथवा अद्यापि न मिळालेल्या इमारतीसाठी तत्कालिन नियमानुसार १.२० मी. रुंद जिना (Staircase) अस्तित्वात असेल आणि आता UDCPR नुसार मिळणाऱ्या चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार अतिरिक्त बांधकाम अनुज्ञेय होऊ शकते, परंतु इमारतीची उंची वाढून त्या उंचीसाठी सदर विनियमातील तरतुदीनुसार १.५० मी. रुंदीचा जिना आवश्यक असेल. मात्र, Occupant load विचारात घेऊन परिगणना केल्यास, विनियम **९.२८.५** - Occupant Load व विनियम **९.२८.६** - Capacity of Exits यामधील निकषांनुसार Gross Floor Area कमाल ७५० चौ.मी. असेल, Occupant load नुसार एकूण Occupants ची संख्या विचारात घेता, १.२० मी. रुंदीच्या मर्यादेत जिन्याची रुंदी येऊ शकते. अशा परिस्थितीत जागेवरील बीम्स, कॉलम्स यांच्या स्थानांमध्ये (Positions) बदल करता येणे शक्य नसल्यास, वाजवी गैरसोय दूर होण्याच्या दृष्टीने, विनियम क. ९.२८.८, टेबल ९-जी, अनु क्र. १**(d)** च्या प्रयोजनासाठी कोणत्याही मजल्यावरील बांधकाम क्षेत्र हे ७५० चौ.मी. पेक्षा कमी असेल तर १.२० मी. रुंदीचा जिना अनुज्ञेय होईल. तथापि, नियोजनात २४.० मी.च्या वरील विशेष इमारतीसाठी UDCPR नुसार Fire Staircase स्वतंत्रपणे प्रस्तावित असणेदेखील आवश्यक आहे.

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. ★ MANTRALAYA, MUMBAI-32 ★ सत्यमेव जयते

Scanned by CamScanner

<table>
<tr>
<td>१३</td>
<td>14.4</td>
<td>14.4 PRADHAN MANTRI AWAS YOJANA
14.4.1 For Development Plan area
i) For developable zone.
Conditions :-
3. The permissible FSI for such projects shall be the maximum building potential on the plot mentioned in Regulation No. 6.1 or 6.3 subject to maximum 2.5 which shall be treated as allowable basic FSI for such project. No premium FSI or TDR shall be required to be loaded for availing this FSI upto 2.5. However, where building potential as per Regulation No. 6.1 or 6.3 exceeds 2.5, in such cases permissibility of availing building potential above 2.5 shall be in the form of premium FSI or TDR or both which may be utilised for the permissible uses under this UDCPR</td>
<td>UDCPR अंमलात येण्यापूर्वी विकसनशील विभागात PMAY योजनेकरिता मंजूर असलेल्या विनियमानुसार किमान १५.० मी. रुंद रस्त्यासन्मुख जागा असेल तर सरसकट २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होता.
विनियम १४.४.१ मधील अट क्र.३ नुसार PMAY साठी विनियम ६.१ किंवा विनियम ६.३ नुसार कमाल बांधकाम क्षमतेपर्यंत परंतु कमाल २.५ मर्यादपर्यंत मुळ चटई क्षेत्र निर्देशांक म्हणून अनुज्ञेय आहे. दाटवस्ती क्षेत्रात टेबल ६-A नुसार २.५ पर्यंत कमाल बांधकाम क्षमता ९ मी. व वरील रस्त्यावर तर दाटवस्ती क्षेत्राबाहेर टेबल ६-G नुसार २.५ पर्यंत कमाल बांधकाम क्षमता १५.० मी. व त्यावरील रस्त्यावर अनुज्ञेय आहे. म्हणजेच दाटवस्ती क्षेत्रात किमान ९.० मी रस्त्यावर तर दाटवस्ती क्षेत्राबाहेर किमान १५.० मी रस्त्यावर २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक मर्यादेत PMAY अनुज्ञेय होईल. यापुढे टेबल ६-A किंवा टेबल ६-G नुसार रस्तारुंदीसापेक्ष अनुज्ञेय कमाल बांधकाम क्षमतेमधून असा २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक वजा केल्यानंतर राहणारी क्षमता प्रिमियम चटई क्षेत्र निर्देशांक अथवा टीडीआर अथवा दोन्ही वापरुन, त्या भुखंडावर कमाल बांधकाम क्षमतेपर्यंत बांधकाम अनुज्ञेय राहील.</td>
</tr>
<tr>
<td>१४</td>
<td>C-7</td>
<td>C-7. LICENSING
7.1 Technical Personnel to be licensed:-
The Qualified technical personnel or group as given in regulations; No. C-2, C-3, C-4, C-5, C-6 shall be licensed with the Authority or District Offices of Town Planning Department and the license shall be valid for three calendar years ending 31stDecember after which it shall be renewed every three years. The technical person registered with the Authority shall be entitled to work within Authority's jurisdiction and those registered with district offices shall be entitled to work within jurisdiction of all Authorities as well as regional plan area of the respective district.
C-7.2 Fees for Licensing- The annual licensing fees shall be as follows:-
<table><tr><td>For Engineer, Structural Engineer and Town Planner.</td><td>Rs.3000/- For three years.</td></tr><tr><td>For Supervisor (1) and For Supervisor (2)</td><td>Rs.1500/- For three years. .</td></tr></table></td>
<td>सदर विनियमात Technical Personnel च्या परवाना फी बाबत तरतुद नमूद आहे. तथापि, काही नियोजन प्राधिकरणांनी त्यांच्या सर्वसाधारण सभांमध्ये यापूर्वी ठरविलेली परवाना फी ही, सदर फी पेक्षा जास्त असल्याचे निर्दशनास आले आहे. आता सर्व प्राधिकरणांच्या स्तरावर बांधकाम परवानग्या ह्या BPMS या संगणक प्रणालीद्वारे देण्यात येणार असल्याने UDCPR नुसार संपूर्ण राज्यात एकसुत्रता राहण्याच्या दृष्टीने संबंधित महानगरपालिका / नगरपरिषदा / नगरपंचायती तसेच इतर प्राधिकरणे इ. यांनी या विनियमामधील तरतुदीपेक्षा वेगळी परवाना फी आकारु नये.</td>
</tr>
<tr>
<td>१५</td>
<td>2.2</td>
<td>2.2 Procedure for Obtaining Development Permission / Building Permission / Commencement Certificate
2.2.13 Development Charges
Development charges as required under Section 124 A of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 shall be deposited with the Authority before issue of development permission /commencement certificate.
Provided that
ii) in case of revised permission, where development is commenced in pursuance of earlier permission, development charges shall be levied on the</td>
<td>या विनियमानुसार विकास शुल्क आकारणी ही बिल्टअप एरियावर अपेक्षित आहे.
महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १२४ A ची तरतुद पाहता, ज्या विकासासाठी विकास परवानगीची आवश्यकता असते त्या सर्व विकासासाठी विकास शुल्क आकारणे अपेक्षित आहे. त्यानुसार UDCPR प्रमाणे P-line मध्ये येणारे संपूर्ण बांधकाम क्षेत्रावर (Built-up area) विकास शुल्क आकारणे आवश्यक ठरते.
अधिनियमातील कलम १२४ A नुसार, ज्या विकासासाठी विकास परवानगीची आवश्यकता असते त्या सर्व विकासासाठी विकास शुल्क आकारणे अपेक्षित आहे. P-line मध्ये येणारे क्षेत्र चटई क्षेत्र निर्देशांकासाठी</td>
</tr>
</table>

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. ★ MANTRALAYA MUMBAI-32 ★ सत्यमेव जयते

Scanned by CamScanner

		land and built-up area, over and above the area covered in the earlier permission.	(Ancillary FSI सह) विचारात घेतले जाते. त्यामुळे चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या प्रमाणातच विकास शुल्क आकारणी होत आहे. त्यानुसार UDCPR प्रमाणे P-line मध्ये येणारे संपूर्ण बांधकाम क्षेत्रावर (Built-up area) विकास शुल्क आकारणे आवश्यक आहे. तसेच कलम १२४ ब (१) मध्ये जमिनी व इमारती यांच्या वापराचे वर्गीकरण करणेबाबत तरतुद आहे. त्यानुसार जमिनी व इमारती यांच्या वापराचे वर्गीकरण निश्चित करुन, ज्या प्रधान / प्रमुख कारणासाठी त्याचा वापर प्रस्तावित आहे, त्याकरिताचे दरानुसार जमीन व इमारतीसाठी विकास शुल्क आकारणी करणे आवश्यक राहील.
१६	6.3	**6.3 PERMISSIBLE FSI** **Table 6G** **Note xii)** In case plots having approach by dead end road, (point access) the potential of plot mentioned in above table shall be permissible if length of such access road does not exceed 100 m.	मुख्य रस्त्यापासून १०० मी. आत असणाऱ्या Dead end अथवा point access असणाऱ्या मिळकतींकरिता विनियम ६.३, Table 6-G, Note xii नुसार मुख्य रस्त्याप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. UDCPR मधील इतर तरतुदींनुसार इमारतीची उंची रस्तारुंदीसापेक्ष अनुज्ञेयतेबाबत विशिष्ट अशी तरतूद नाही. विनियम ३.३.९ - Access Provision for Special Buildings of Regulation No.1.3(93)(xiv) मधील तरतूद, इमारतीच्या उंचीबाबत विनियम ६.१०.१ मधील तरतूद, अशा तरतुदी एकत्रितपणे विचारात घेऊन परवानगी देणे आवश्यक आहे. तर पुणे महानगरपालिकेच्या बाबतीत विनियम ३.३.९ मधील तरतूद, इमारतीच्या उंचीबाबत विनियम ६.१०.१ मधील तरतुद आणि पुणे महाननगरपालिका क्षेत्रासाठीचा विशिष्ट विनियम १०.१.१ येथील इमारत उंचीची तरतूद, अशा तरतुदी एकत्रितपणे विचारात घेऊन परवानगी देणे आवश्यक आहे.
१७	14.8	**14.8 Urban Renewal Scheme** **14.8.7 Development of Reservations contemplated in Development Plan falling in the area of URC** Reg. No.14.8.14 (xvi) Any aspect of development under URS, which is not specified under this Regulation shall be governed by the relevant provisions of the UDCPR.	विनियम १४.८.७ नुसार नागरी पुनरोत्थान योजनेमधील आरक्षित जागेवर अंमलबजावणी संस्थेने बांधकाम करुन महानगरपालिकेस सुविधा हस्तांतरित करणेबाबत तरतुद आहे. सदर तरतुदीनुसार बांधीव घटक त्या-त्या प्रमाणात बांधून देण्याच्या बदल्यात मोबदला कशाप्रकारे अनुज्ञेय होईल, याबाबत स्पष्टीकरण होण्याच्या दृष्टीने विनियम १४.८.१४(xvi) नुसारची तरतुद विचारात घेता, URC मधील आरक्षणातील बांधीव क्षेत्र विकसित करुन हस्तांतरित करण्याच्या मोबदल्यात विनियम ११.२.५ नुसार Construction Amenity TDR अनुज्ञेय करता येईल.

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. ★ MANTRALAYA, MUMBAI-32 सत्यमेव जयते

(किशोर गोखले)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

Scanned by CamScanner