

‘ड’ वर्ग महानगरपालिकेसाठी मंजूर असलेल्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील विनियम क्र.25.2.B(ii) (a) च्या तरतुदीबाबत, विनियम क्र.२१ अन्वये स्पष्टीकरण देणेबाबत.

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

मध्यवती कार्यालये, पुणे ४११ ००१

दि. २२/०६/२०१८.

ज्याअर्थी, मुंबई महानगर प्रदेशातील महानगरपालिका सोडून राज्यातील उर्वरित सर्व ‘ड’ वर्ग दर्जाच्या महानगरपालिकांसाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. TPS-1812/CR-112/12/DCR D-Class/Ud-13. dt. 20/9/2016 अन्वये मंजूर करण्यात आली असून ती दि. २९.०९.२०१६ पासून अंमलात आली आहे (यापुढे “उक्त नियमावली” असे संबोधिले आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील LAND USE CLASSIFICATION & PERMISSIBLE USES मधील विनियम क्र.25.2.B मध्ये रहिवास विभागामध्ये अनुज्ञेय असलेल्या वापरांची यादी दिलेली आहे;

आणि ज्याअर्थी, सदर विनियम क्र.25.2(B)(ii)(a) मध्ये पुढील बाब नमूद आहे. (यापुढे ‘उक्त विनियम’ असे संबोधिले आहे.) “50% mix use may be permitted irrespective of floor restriction. Such additional user shall in no case consume FSI of more than 0.5 in both congested and non-congested areas except in buildings on independent plots. Also these uses are independently allowed on independent plot.” ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विनियमामध्ये आयुक्त, मनपा कोल्हापूर यांनी केलेल्या संदर्भावर संचालनालयाने यापूर्वी पत्र क्र. ३५९, दि. १७.०९.२०१८ अन्वये स्पष्टीकरण दिलेले आहे (यापुढे ‘उक्त स्पष्टीकरण’ असे संबोधिले आहे.);

ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीनुसार अनुज्ञेय होऊ शकणा-या Maximum Building Potential चा विचार करुन त्याच्या अनुषंगाने मिश्र वापर अनुज्ञेय करण्यासंबंधी विनियम क्र.२१ नुसार अधिकचे स्पष्टीकरण मिळणेबाबतची विनंती क्रेडाई कोल्हापूर या संस्थेकडून या संचालनालयाकडे प्राप्त आहे;

आणि ज्याअर्थी, यापूर्वी मुख्य कार्यालयाने पत्र क्र. ७००, दि.०७.०४.२०१४ अन्वये ABC DCPR व RP DCPR बाबत सर्व विभागीय कार्यालयांना काही विनियमाबाबत स्पष्टीकरण दिले आहे. त्यामध्ये या मुद्याबाबत खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरण दिलेले आहे.

“ सदर नियमानुसार R-2 झोनमध्ये २२.२.२.१ मधील वापर हे मिश्र स्वरूपात असतील तर ते संपूर्ण चटईक्षेत्र निर्देशांकासहीत स्वतंत्र भूखंड / इमारतीत अनुज्ञेय होतील. तसेच

- i) स्वतंत्र भूखंडावरील इमारत असल्यास १००% वाणिज्य वापर अनुज्ञेय होईल.
- ii) मिश्र स्वरूपाचा वापर असल्यास कमाल ५०% वाणिज्य वापर कोणत्याही मजल्यावर अनुज्ञेय होईल;”

आणि ज्याअर्थी ‘ड’ वर्ग मनपा DCPR मंजुरीनंतर शासनाने दि.०५.०१.२०१७ रोजी पुणे शहराची मुळ हद्दीची विकास योजना मंजूर करताना त्यासोबत पुणे DCPR मंजूर केले आहे. या पुणे DCPR मध्ये रहिवास (आर-२) विभागाचा नियम क्र.१६.२ (Residential zone R-2) मध्ये Mix use अनुज्ञेय करताना Mix use च्या वापराविषयी कमाल मर्यादेचे कोणतेही बंधन ठेवण्यात आल्याचे दिसून येत नाही;

आता त्याअर्थी, उक्त नियमावलीमधील उक्त विनियमामध्ये रहिवास वापरामध्ये रहिवासेतर मिश्र वापर अनुज्ञेय करताना संबंधित भूखंडावर, नियमावलीतील टेबल क्र.११ नुसार रस्ता रुंदीसापेक्ष अनुज्ञेय होणाऱ्या Basic FSI+Additional Paid up FSI +TDR Loading अशा एकूण Maximum Building Potential यापैकी प्रत्यक्षात वापरण्यात येणाऱ्या Paid up FSI व TDR यासाठी देखिल अशा FSI / TDR च्या ५०% मर्यादेपर्यंत रहिवासेतर वापर अनुज्ञेय करणे अपेक्षित आहे त्यामुळे सदर तरतूद स्पष्ट असल्याबाबत दि.१७.०१.२०१८ च्या स्पष्टीकरणामध्ये नमूद करण्यात आले होते. तथापि, त्याबाबत वेगवेगळ्या स्तरावर मतभिन्नता असल्याचे प्राप्त



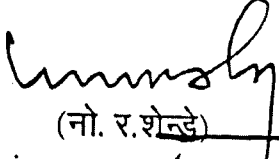
विनंती अर्जावरून दिसून येते. त्यामुळे याबाबत अधिकचे स्पष्टीकरण करण्याची आवश्यकता असल्याचे संचालकांचे मत झाले आहे;

म्हणून आता, उक्त नियमावलीतील कोणत्याही विनियमाच्या अन्वयार्थाबाबत निर्णय घेऊन त्याबाबत स्पष्टीकरण (Clarification) देण्याविषयी विनियम क्र. २१ अन्वये असलेल्या अधिकारात संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, हे उक्त नियमावलीतील उक्त विनियम क्र. २५.२ (B)(ii) बाबत खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरण (Clarification) देत आहेत:-

स्पष्टीकरण

उक्त नियमावलीतील उक्त नियमामधील उक्त विनियम क्र.२५.२(B)(ii)(a) नुसार रहिवास वापरामध्ये रहिवासेतर मिश्र वापर अनुज्ञेय करताना तो मिश्र वापर ५०% बांधकाम क्षेत्रापर्यंत (मात्र कमाल ०.५ FSI पर्यंत) अनुज्ञेय असल्याबाबत तरतूद आहे. ही तरतूद संबंधित भूखंडावरील अनुज्ञेय Basic FSI च्या, प्रत्यक्ष वापराच्या प्रमाणात वरीलप्रमाणे घेणे अपेक्षित आहे. त्याचप्रमाणे संबंधित भूखंडावर, नियमावलीतील टेबल क्र.११ नुसार रस्ता रुंदीसापेक्ष अनुज्ञेय होणाऱ्या Basic FSI+Additional Paid up FSI +TDR Loading अशा एकूण Maximum Building Potential यापैकी प्रत्यक्षात अनुज्ञेय करण्यात / वापरण्यात येणाऱ्या Paid up FSI व TDR यासाठी देखिल अशा paid up FSI / TDR च्या ५०% मर्यादेपर्यंत रहिवासेतर वापर अनुज्ञेय करणे अपेक्षित आहे, असे समजणेत यावे. मात्र स्वतंत्र भूखंडावर इमारत असल्यास संपूर्ण म्हणजेच एकूण maximum building potential च्या १००% रहिवासेतर वापर अनुज्ञेय करणे अपेक्षित आहे.

जा.क्र.'ड' वर्ग मनपा /स्पष्टीकरण/टिपीव्ही-७/३०९६
दिनांक- २२/०६/२०१८.


(नो. र.शेन्डे)
संचालक, नगर रचना
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत माहिती तथा कार्यवाहीसाठी-

- १) आयुक्त, मनपा कोल्हापूर / औरंगाबाद / नांदेड-वाघाळा / परभणी / लातूर / चंद्रपूर / अमरावती / अकोला / सोलापूर / सांगली-मिरज-कुपवाड / जळगाव / अहमदनगर / धुळे / मालेगाव. ('ड' वर्ग - नियमावली लागू असणा-या सर्व महानगरपालिका)

प्रत माहितीसाठी-

- १) मा. प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांना सादर.

- २) संचालक, नगर रचना तथा सहसचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांना सस्नेह.
- ३) संचालक, नगर रचना तथा मुख्य नियोजनकार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, मुंबई यांना सस्नेह.
- ४) सहसंचालक, नगर रचना, कोकण / पुणे / नागपूर / नाशिक / अमरावती / औरंगाबाद विभाग.
- ५) उपसंचालक, नगर रचना, मुख्य कार्यालय, पुणे / नागरी संशोधन घटक, मुख्य कार्यालय, पुणे.
- ६) सहायक संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा / सातारा / सांगली / कोल्हापूर / सोलापूर / ठाणे / अलिबाग / नाशिक / अहमदनगर / जळगाव / नंदूरबार / नागपूर / अमरावती / अकोला / यवतमाळ / वाशिम / औरंगाबाद / नांदेड / परभणी / पालघर.
- ७) नगर रचनाकार, शाखा रत्नागिरी / सिंधुदुर्ग / धुळे / चंद्रपूर / वर्धा / गडचिरोली / भंडारा / बुलडाणा / लातूर / बीड / उस्मानाबाद / जालना / बारामती.
- ८) विभागीय आयुक्त, कोकण / पुणे / नागपूर / नाशिक / औरंगाबाद / अमरावती.
- ९) सर्व जिल्हाधिकारी.
- १०) अवर सचिव, नवि ११ / १३ / ३०, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ११) कक्ष अधिकारी, कार्यासन ९ / १२, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १२) कार्यासन अधिकारी, टिपीव्ही - १ / २ / ३ / ४ / ५ / ६ / ७.
- १३) नगर रचना विभागाचे संकेतस्थळावर प्रसिध्द करणेसाठी.
- १४) निवड नस्ती (S.O. file)