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

आदेश क्र.११

क्रमांक : टिपीएस-१८२१/२०२३/प्र.क्र.१०४/२०२२/नवि ३०, दि.२९.११.२०२२

विषय :- एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील (UDCPR) विनियम क्र.३.४.१ व विनियम क्र.३.५.१ संदर्भात स्पष्टीकरण देणेबाबत

संदर्भ :-

१. शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/ प्र.क्र.२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दि.१४.०१.२०२१ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.१)
२. शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८२१/३४०/ प्र.क्र.६८/२०२१/नवि-१३, दि.१०.०५.२०२१ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.२)
३. शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१२२१/९९०/प्र.क्र.४४/२१/नवि-१२, दि.१०.०६.२०२१ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.३)
४. शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१२२१/१०३९/प्र.क्र.४२/२१/नवि-१२, दि.१४.०६.२०२१ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.४)
५. शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/ प्र.क्र.२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दि.१७.०९.२०२१ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.५)
६. शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/ प्र.क्र.२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दि.२३.१२.२०२१ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.६)
७. शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८२१/९३३/नवि-१३, दि.२३.१२.२०२१ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.७)
८. शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दि.२६.०९.२०२२ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.८)
९. शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दि.१२.१०.२०२२ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.९)
१०. शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दि.१२.१०.२०२२ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.१०)

ज्याअर्थी, शासनाने अधिसूचना क्र.टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/वियो व प्रायो/कलम-३७(१कक)(ग) आणि कलम २०/नवि-१३, दि.०२.१२.२०२० अन्वये राज्यातील सर्व नियोजन प्राधिकरणे (काही अपवाद वगळता) आणि प्रादेशिक योजना क्षेत्राकरिता, एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन

नियमावली (यापुढे "उक्त नियमावली" असे संबोधिलेले आहे) मंजूर केली असून ती दि.०३.१२.२०२० पासून अंमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीत विनियम क्र.१.९ मध्ये अनु क्र.(v) मधील तरतूदीनुसार, उक्त नियमावलीमधील विविध तरतुदींच्या अन्वयार्थ संदर्भात उपस्थित प्रश्न / मुद्द्यांच्या अनुषंगाने शासनातर्फे आदेश देणेबाबत तरतुद आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासनाने उपरोक्त तरतुदीच्या अनुषंगाने वेळोवेळी निर्गमित आदेशान्वये संबंधितांना मार्गदर्शन केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील विनयिम क्र.३.४.१(i) व ३.५.१ नुसारच्या तरतुदींची अंमलबजावणी करण्यासंदर्भात येणाऱ्या अडचणींच्या अनुषंगाने विनियमातील तरतुदींचा अन्वयार्थ स्पष्ट करणेसंदर्भात अमरावती महानगरपालिका व इतर काही संस्थांकडून शासनाकडे निवेदने प्राप्त झाली आहेत;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विविध निवेदने विचारात घेता आणि बृहत् 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 आहे, असे शासनाचे मत झाले आहे;

आता त्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील विनियम क्र.३.४.१ (i) व विनिमय क्र.३.५.१ च्या अनुषंगाने खालील सारणीतील स्पष्टीकरणात्मक सूचना निर्गमित करण्यात येत आहेत —

आता, त्याअर्थी उक्त नियमावलीतील उक्त विनियम क्र.३.४.१(i) व ३.५.१ च्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरणात्मक सुचना निर्गमित करण्यात येत आहेत.

अनु क्र.	मुद्दे	शासनाचे स्पष्टीकरण
१	उक्त नियमावलीतील नियम क्र.३.५.१ मधील तरतुदीनुसार, यापूर्वी प्रस्तावित नकाशाखालील जागेचे क्षेत्र ०.४० हे. आर पेक्षा जास्त असल्याने, नियमानुसार सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित करण्यात येवून अभिन्यासांना सिमांकनाकरीता सुधारीत मंजूरी प्रदान करण्यात आली आहे. आता सुधारीत तरतुदीनुसार Amenity space रद्द करून सुधारीत अभिन्यास दाखल होत आहेत, अशा प्रकारे सादर होणाऱ्या सुधारीत अभिन्यासाना सिमांकनाकरीता	महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ द्वारे जमिनीचा विकास व वापर यांचे नियोजन करणेसाठी तरतूदी करण्यात आल्या असून सदर अधिनियम दि.११ जानेवारी, १९६७ पासून अंमलात आला आहे. त्यामुळे दि.११ जानेवारी, १९६७ नंतर एखाद्या जमिनीचे, सक्षम प्राधिकरणाची परवानगी न घेता, अनधिकृत तुकडे पडले असतील आणि अशा तुकड्यांचे क्षेत्र २.० हे. पेक्षा जरी कमी असेल तरी, अशा अनधिकृत तुकड्यांचे क्षेत्र विचारात न घेता अशा जमिनीचे ७/१२ उताऱ्यानुसारचे एकूण क्षेत्र विचारात घेऊन

	सुधारीत मंजुरी देता येईल किंवा कसे?	प्रचलित विनियमानुसार आवश्यकतेप्रमाणे सुविधा क्षेत्र सोडणे आवश्यक राहील.
२	उक्त नियमावली लागु होण्यापुर्वी 'ड' वर्ग महानगरपालिकेस लागू असलेल्या नियमावलीतील तरतुदीनुसार Amenity space राखीव ठेवून अभिन्यासास सिमांकनाकरीता तात्पुरती मंजुरी प्रदान करण्यात आली आहे. अशा प्रकरणांना देखिल सिमांकनाकरीता सुधारित मंजुरी देता येईल किंवा कसे?	उक्त नियमावली मधील विनियम ३.५.१ मधे दि.१६.०६.२०२१ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे मंजूर फेरबदलानुसार २०००० चौ. मी. किंवा त्यापेक्षा जास्त क्षेत्राच्या रेखांकन / उपविभागणी मधे ५% सुविधा क्षेत्र सोडणे आवश्यक आहे. या दिनांकापूर्वी म्हणजेच दि.१६.०६.२०२१ पूर्वी मंजूर असणाऱ्या रेखांकन / उपविभागणी प्रस्तावांमध्ये (तात्पुरते अथवा अंतिम रेखांकन) तत्कालीन नियमावलीप्रमाणे सोडण्यात आलेले सुविधा क्षेत्र असे रेखांकन उक्त नियमावलीनुसार सुधारित करताना विनियम ३.५.१(viii) मधील तरतूदी विचारात घेता, कमी करता येणार नाही.
३	उक्त नियमावली दि.०३.१२.२०२० पासून लागू झाली असल्याने या तारखेनंतर ०.४ हेक्टर आर पेक्षा कमी क्षेत्राचे तुकडे पाडून अभिन्यास मंजुरीसाठी सादर होणाऱ्या प्रकरणांना एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील नियम क्र. ३.४.१(i) मध्ये (a), (b), (c) हे पर्याय लागु राहणार किंवा कसे?	दि.११.०१.१९६७ नंतर एखाद्या जमिनीचे, सक्षम प्राधिकरणाची परवानगी न घेता, अनाधिकृत तुकडे पडले असतील आणि अशा तुकड्याचे क्षेत्र ०.४० हे. पेक्षा कमी असेल तर, अशा तुकड्याचे रेखांकन / उपविभागणी करताना खुल्या जागेच्या संदर्भात विनियम ३.४.१(i) मध्ये (a), (b), (c) असे तीन पर्याय नमूद असून यापैकी एक पर्याय निवडण्याचा अर्जदारांचा स्वेच्छाधिकार आहे. त्यानुसार संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे प्राप्त होणाऱ्या प्रस्तावांमध्ये अर्जदारांनी निवडलेल्या पर्यायाचा विचार करुन त्यावर नियोजन प्राधिकरणाने निर्णय घेणे आवश्यक आहे. तथापि, उक्त नियमावली व त्यातील उपरोक्त विनियम व त्यातील पर्याय दि.०३.१२.२०२० पासून

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI

		अंमलात आले आहेत. त्यामुळे दि.११.०१.१९६७ नंतर परंतु दि.०२.१२.२०२० पर्यंत, एखाद्या जमिनीचे, सक्षम प्राधिकरणाची परवानगी न घेता, अनधिकृत तुकडे पडले असतील आणि अशा तुकड्याचे क्षेत्र ०.४० हे. पेक्षा कमी असेल तर त्याकरिता विनियम ३.४.१(i) मधील तीन पर्याय उपलब्ध राहतील. मात्र दि.०३.१२.२०२० नंतर जर असे सक्षम प्राधिकरणाची परवानगी न घेता, अनधिकृत तुकडे पडले असतील आणि त्यांचे क्षेत्र जरी ०.४० हे. पेक्षा कमी असेल तरी अशा प्रस्तावांमध्ये विनियम ३.४.१(i) मधील केवळ पर्याय (a) नुसार अशा तुकड्याच्या एकूण क्षेत्राच्या १०% अथवा किमान २०० चौ. मी. क्षेत्र खुली जागा म्हणून सोडण्याचाच पर्याय उपलब्ध राहील. अन्य दोन (b) व (c) हे पर्याय उपलब्ध राहणार नाहीत.

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI-32 सत्यमेव जयते

Bokhale
(किशोर गोखले)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत —

१) मा. मुख्यमंत्री महोदयांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
२) मा. उपमुख्यमंत्री महोदयांचे प्रधान सचिव, मंत्रायल, मुंबई-४०० ०३२.
३) मा. सभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई-४०० ०३२.
४) मा. अध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई-४०० ०३२.
५) मा.विरोधी पक्ष नेता,विधानपरिषद/ विधानसभा,महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय,मुंबई-४०० ०३२.
६) मा. उपसभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई-४०० ०३२.
७) मा. उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई-४०० ०३२.
८) अपर मुख्य सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
९) संचालक (नगर रचना) तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
१०) सहसंचालक (नगर रचना) तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

प्रति,

१) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

२) सर्व विभागीय आयुक्त,

३) सर्व विभागीय सह संचालक, नगर रचना

४) सर्व आयुक्त, महानगरपालिका

५) सर्व महानगर आयुक्त, महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणे / विशेष नियोजन प्राधिकरणे

६) सर्व जिल्हाधिकारी

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

८) सर्व महानगर आयुक्त, नवनगर प्रदेश विकास प्राधिकरणे.

९) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सर्व जिल्हापरिषदा

१०) मुख्याधिकारी, सर्व नगरपरिषदा / नगरपंचायती

११) सहायक संचालक, नगर रचना / नगर रचनाकार, नगर रचना व मुल्यनिर्धारण विभाग सर्व शाखा कार्यालये.

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

१३) कक्ष अधिकारी (नवि-२९), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

/- प्रस्तुतचे आदेश या विभागाच्या संकेतस्थळावर प्रसिद्ध करावेत.

१४) कक्ष अधिकारी, माहिती व तंत्रज्ञान विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

/- प्रस्तुतचे आदेश शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिद्ध करावेत.

१५) निवडनस्ती, कार्यासन (नवि-१३)

****

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. सत्यमेव जयते MANTRALAYA, MUMBAI-32