

# पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे



Pune metropolitan Region Development Authority, Pune

नवीन प्रशासकीय इमारत, आकुर्डी रेल्वे स्टेशन जवळ, आकुर्डी, पुणे- ४११०४४

New Administrative Building, Near Akurdi Railway Station, Akurdi, Pune-411044

PUNEMETROPOLIS

Ph No. : 020- 259 33 344 / 356 / 333 / फोन. नं. ०२०- २५९ ३३ ३४४ / ३५६ / ३३३

Email: comm@pmrda.gov.in

## कार्यालयीन परीपत्रक

**विषय:** एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR-२०२०) मधील तरतुदीनुसार अतिरिक्त घटई क्षेत्र निर्देशांक वापरतेवेळी हस्तांतरणीय विकास हक्क तसेच प्रिमियम घटई क्षेत्र निर्देशांक यांच्या वापराच्या प्राधान्यक्रमाबाबत.

**संदर्भ:** १) शासन निर्णय क्र. टिपीएस - १८१८/प्र.क्र. २३६/१८/वियो. व प्रायो./कलम ३७ (१ कक (ग)) व कलम २० (४)/नवि-१३, दिनांक ०२/१२/२०२० अन्वये एकत्रिकृत विकास व नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR-२०२०).

२) शासन निर्णय क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८ (भाग १)/पुरकपत्र/नवि-१३, दि.०८/१०/२०२१ रोजीचे पुरकपत्र.

३) महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभाग यांचेकडील जा.क्र. टिपीएस १८२४/३६१/प्र.क्र.३८/२०२४/निदेश/नवि-१३ दि.१५/०३/२०२४ रोजीचे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ चे तरतुदीन्वये निदेश.

संदर्भ क्र. १ अन्वये शासन निर्णय क्र. टिपीएस १८१८/प्र.क्र. २३६/१८/वियो. व प्रायो. कलम ३४(१कक (ग)) व कलम २० (४) /नवि-१३, दिनांक ०२/१२/२०२० अन्वये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR-२०२०) मंजूर झाली आहे व शासन राजपत्रात दिनांक ०३/१२/२०२० रोजी प्रसिध्द झाल्याचे दिनांकापासून अंमलात आली आहे. तसेच संदर्भ क्र. ३ अन्वये प्राधिकरण क्षेत्रातील काही गावे, शासनाच्या नगर विकास विभागाने दि.३०/०६/२०२१ रोजीच्या अधिसूचनेन्वये, पुणे महानगरपालिका हद्ददीत समाविष्ट केलेल्या २३ गावांकरिता मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR-२०२०) लागू केलेली आहे.

या पार्श्वभूमीवर हस्तांतरणीय विकास हक्काद्वारे पुणे जिल्हाकारीता मंजूर प्रादेशिक योजना व पुणे महानगर क्षेत्राकरिता प्रसिध्द प्रारूप विकास योजनेतील सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आरक्षित जागा प्राधान्याने (UDCPR-२०२०) मधील नियम ११.२ नुसार ताब्यात घेता येणार आहेत. तसेच उक्त नियमावलीतील नियम क्र. ६.१.१ नुसार दाट वस्ती (Congested) क्षेत्रासाठी Floor Space Index ची व नियम क्र. ६.३ नुसार बिगर दाटवस्ती (Non Congested) क्षेत्रासाठी Permissible FSI बाबत तरतुद आहे. या नियमातील तक्ता क्र. ६-ए व ६-जी मध्ये रकाना क्र. ४ मध्ये FSI on Payment of Premium व रकाना क्र. ५ मध्ये Maximum Permissible TDR Loading बाबत तरतुद आहे. याशिवाय तक्ता क्र. ६ जी खालील तळ, टीप iv मध्ये There is no Priority fixed to utilize premium FSI or TDR as mentioned in Columh no. 4,5 and 7,8 असो नमूद आहे.

उक्त नियमातील तक्त्याखालील टीप क्र. (iv) नुसार प्रिमियम आकारून एफ.एस.आय. अथवा टी.डी. आर. वापराच्या अनुषंगाने शासनाकडून कोणताही प्राधान्यक्रम निश्चित/मान्य करण्यात आलेला नाही.

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामार्फत मंजूर प्रादेशिक योजना व प्रारूप विकास योजना आराखड्यातील आरक्षित जागा तसेच सर्व समावेशक आरक्षण इ. जास्तीत जास्त प्रमाणात ताब्यात घेण्याचा प्रयत्न असतो. तथापि UDCPR-२०२० मधील नियमावलीतील विनियम ६.३ तक्ता क्र.६-जी,

टीप (iv) नुसार टी.डी.आर व प्रिमियम एफ.एस.आय. वापरण्याच्या अनुषंगाने प्राधान्यक्रम निश्चित करण्यात आलेला नसल्याने प्रिमियम एफ.एस.आय. चा प्राधान्याने वापर करून तदनंतर टी. डी. आर. वापरला जाईल ही संभाव्यता असू शकते. त्यामुळे टी. डी. आर. चा वापर करण्याची क्षमता व गरज राहणार नाही. त्यानुसार टी. डी. आर. चा वापर कमी होऊन त्याचा विपरित परिणाम मंजूर प्रादेशिक योजना व प्रारूप विकास योजनेच्या अंमलबजावणीवर होऊ शकतो. त्यामुळे प्रिमियम एफ.एस.आय. व टी. डी. आर. वापरण्याचा प्राधान्यक्रम निश्चित करण्याचे अनुषंगाने विनियम ६.३ तक्ता क्र.६-जी, टीप (iv) मधील तरतुदीचे पुनरावलोकन करण्याबाबत. मा. शासन यांणी शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१८१८/प्र.क. २३६/१८ (भाग-१) पुरकपत्र /नवि-१३, दि.०८/१०/२०२१ रोजी खालीलप्रमाणे उक्त तरतुदीमध्ये सुधारणा केली आहे. "Regulation No. 6.3. Table 6-G, Footnote (iv) Maximum permissible building potential on plot mentioned under column No.6 or 9 shall be exclusive of FSI allowed for Inclusive Housing as per Regulation No. 3.8. There is on priority fixed to utilize premium FSI or TDR as mentioned in Column No. 4, 5 and 7, 8. However the Authority, considering the local situation, may allow utilization of premium FSI and TDR, in equal proportion of permissible premium FSI and TDR mentioned in column No.4, 5 and 7,8 (e.g. if out of premium FSI mentioned in column No. 4 & 7, 40% is proposed to be utilized then out of TDR mentioned in column No.5 & 8, 40% TDR shall also be utilized.) In such cases the Authority shall issue written, well- reasoned speaking orders to that effect." असे नमूद आहे. त्यानुसार टी. डी. आर. व प्रिमियम एफएसआय समप्रमाणात वापरणेबाबत खालीलप्रमाणे आदेश पारित करणेत येत आहे.

सबब वर नमुद वस्तुस्थितीचा सर्वकष विचार करता UDCPR-२०२० मधील नियम क्र. ६.१ व ६.३मधील तक्ता क्र. ६-ए व ६-जी मधील रकाना क्र. ४ व ७ मधील FSI on payment of premium वापरणेपुर्वी समप्रमाणात टी.डी.आर. खर्ची टाकण्यात आल्याची खात्री केले नंतरच पेड एफएसआय देण्याची कार्यवाही करणेत यावी. खालील नमुद उदाहरणाप्रमाणे प्रिमियम एफएसआय वापरणेची कार्यवाही करावी.

उदा. १) मिळकतीचे क्षेत्र	- १००० चौ. मी.
२) मिळकतीसमोरील रस्ता	- ३०.०० मी. रुंद
३) अनुज्ञेय टी. डी. आर. (१ x १.४०)	- १४००.०० चौ. मी.
४) अनुज्ञेय पेड एफएसआय. (१ x ०.५०)	- ५००.०० चौ. मी.

पुर्वी वापरलेला/वापरावयाचा टी. डी. आर. / In situ FSI = ९०० चौ. मी.

म्हणजेच  $१००/१४०० \times १०० = ६४.२८\%$  टी.डी. आर. खर्ची टाकलेला आहे. त्यामुळे प्रिमियम एफएसआय वापरतेवेळी  $५०० \times ६४.२८\% = ३२१.१२८$  चौ. मी. इतका प्रिमियम एफएसआय अनुज्ञेय राहिल. तसेच यापुर्वी पेड एफएसआय वापरण्यात आलेला असेल तर त्यामर्यादेपर्यंत टीडीआर वापरल्याशिवाय यापुढील पेड एफएसआय देण्यात येवू नये.

सदरचे परिपत्रक दि.०१/०१/२०२५ नंतर आवक झालेल्या सर्व (नविन, सुधारित ई.) प्रकरणांकरीता लागू राहिल. तसेच सदरचे परिपत्रक शासनाच्या नगर विकास विभागाने दि.३०/०६/२०२१ रोजीच्या अधिसूचनेन्वये, पुणे महानगरपालिका हद्ददीत समाधिष्ट केलेल्या २३ गावांकरीता लागू राहिल.

सदरचे परिपत्रक आजपासून अंमलात येईल.

जा.क्र./वि.प./कार्या.प/ /२०२४  
दि. १०/०२/२०२४

  
(डॉ. योगेश महेश)  
महानगर आयुक्त

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे.