

महापालिका आयुक्त कार्यालय
पुणे महानगरपालिका
जावक क्रमांक **शाअजा/ज/ 2020**
दिनांक **११/११/२०२१**

कार्यालयीन परिपत्रक

विषय :- दि.०२/१२/२०२० रोजी मंजूर झालेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद कलम क्र - कलम १.२, १.३, २.१.२, २.२.१४, ३.३.९, ९.३२, ११.२.१, ११.२.३ (i), ११.२.४, Proforma- I: Area Statement मध्ये स्पष्टता आणणेबाबत.

संदर्भ : शासन निर्णय क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/कलम ३७(१कक) व कलम २०(३)/नवि-१३, दि. ०२/१२/२०२० अन्वये मान्य युडिसीपीआर-२०२०.

संदर्भीय शासन अधिसूचनेद्वारे मे. महाराष्ट्र शासनाने राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळता उर्वरित सर्व नियोजन प्राधिकरणे व प्रादेशिक योजना क्षेत्रांकरिता लागू करावयाच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीस(युडिसीपीआर) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतूदीनुसार मंजूरी दिलेली आहे. काही कलमांबाबत स्पष्टीकरण करणे आवश्यक आहे. या अनुषंगाने खालील कलमांबाबत स्पष्टता करून देण्यात येत आहे.

अ.क्र.	UDCPR कलम	तपशील	मा.आयुक्ताचे आदेश
१	UDCPR कलम 1.3	प्रस्तुत तरतूदी मध्ये 34 Canopy डेफीनेशन मध्ये दर्शविण्यात आलेल्या आकृती मध्ये रोड साईड मार्जिन असे नमूद आहे. तथापि आकृतीमधील Road Side हा शब्द वगळणे आवश्यक आहे कारण सामासिक अंतर हे इतर बाजूलाही असू शकते.	यामधील रोड साईड शब्द वगळून फक्त मार्जिन असा शब्द ठेवण्यात यावा.
२	UDCPR कलम 1.2	All the Development Control Regulations / special Regulations which are in operation shall cease to operate. असे नमूद आहे. डीसीआर १९८७ व डीसीपीआर २०१७ या नियमावलीचा विकल्प प्रस्तावधारकाने स्वीकारल्यास पूर्व मंजूर नियमावली लागू करणे	तथापि DCR 1987 व DCPR 2017 या नियमावलीचा विकल्प प्रस्ताव धारकाने स्वीकारल्यास प्रस्ताव धारकास पूर्व मंजूर नियमावली लागू ठेवावी.

		आवश्यक आहे.	
३	UDCPR कलम 2.1.2	<p>Permission Not Necessary No such permission shall be necessary for:- (v) normal use of land which has been used temporarily for other purposes like marriage pandals or for festive occasions etc. on private land; असे नियमात नमूद आहे.</p> <p>नियमावलीतील तरतुदी नुसार खाजगी भूखंडावर तात्पुरत्या स्वरूपात लग्न कार्य व सणासुदीचे कार्यक्रमासाठी परवानगी न घेता तात्पुरत्या स्वरूपात मंडप टाकून वापर करण्याची परवानगी अनुज्ञेय आहे. परंतु, खाजगी भूखंडावर व्यापारी स्वरूपात मंडप टाकून लग्नकार्य, सणासुदीचे कार्यक्रम, इ. करणे अनुज्ञेय नाही.</p>	<p>सदरची तरतूद जागा मालकाच्या वैयक्तिक समारंभासाठी मंडप घालणेपुरती मर्यादित आहे. मात्र, व्यापारी स्वरूपाच्या वापरासाठी लागू नाही.</p>
४	UDCPR कलम 2.2.14	<p>i) 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 before issue of development permission/ commencement certificate. The 50% Premium share of the Government shall be deposited by the Authority in a specified head of account of the Government. The amount of premium collected by the Authority shall be kept in a separate account and it shall be utilized for development of civic amenities and infrastructure.</p> <p>Notes : ii) The owner / developer shall deposit post-dated cheques for installment amount with an interest due drawn on scheduled bank, as per the scheduled date of payment. असे नमूद आहे.</p> <p>युडीसीपीआर - २०२०</p>	<p>सदर तरतुदीतील टीप (ii) नुसार कोणत्याही शेड्यूल बँकेचे व्याजाच्या रक्कमेसह निर्धारित देय रक्कमेच्या दिनांका चे पोस्ट डेटेड चेक (धनादेश) मालक / विकसकाने नकाशा मंजूरीच्या वेळेसच पुणे महानगरपालिकेकडे जमा करावयाचे आहेत.</p> <p>युडीसीपीआर - २०२०</p> <p>नियमावलीमध्ये सदर टप्प्याच्या रकमेचा धनादेश मुदतीत न वटल्यास पुढील प्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.</p> <p>१) सदरचा धनादेश मुदतीत न वटल्यास संबंधित विकसकावर फौजदारी गुन्हा दाखल करण्याची कारवाई करणे.</p> <p>२) विकसकास "काम थांबवा नोटीस" देणे.</p> <p>३) सदर गुन्ह्याबाबत Real Estate Regulatory Authority (RERA) प्राधिकरणास कळविणे.</p>

		<p>नियमावलीतील तरतुदीनुसार विहित मर्यादे नुसार टप्पे मे. शासनाकडे व पुणे महापालिकेकडे जमा करावयाच्या रकमेसाठी उपलब्ध होणार आहेत त्यामुळे असे विकल्प या नियमावलीनुसार उपलब्ध राहतील. युडीसीपीआर - २०२० नियमावलीमध्ये सदर टप्प्याच्या रकमेचा धनादेश मुदतीत न वटल्यास करावयाची कार्यवाही नमूद नाही.</p>	<p>४) गुन्ह्याचा निकाल लागल्यानंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना १९६६ चे नियम १२४ ई (३) नुसार १८% द.सा.द.शे.व्याजासह संबंधित विकसकाकडून भरून घेण्याची कार्यवाही करणे.</p>
५	UDCPR कलम 3.3.9 b	<p>Access Provisions for Special buildings in Regulation No.1.3 (93)(xiv) (b) The marginal distances on all its sides shall be minimum 6m. and the layout for the same shall be approved taking into consideration the requirements of fire services, and the margins shall be of hard surface capable of taking the weight of fire engine, weighing up to 45 tones. असे नमूद आहे. या नुसार सामासिक अंतराची वजन पेलण्याची क्षमता ही 45 टन असावी असे नमूद आहे. 100 मी. किंवा त्यापेक्षा जास्त उंची असणाऱ्या इमारतीमध्ये अग्निशमन आणि बचाव कार्य करणेसाठी आवश्यक असणाऱ्या 90 मी. उंचीच्या हायड्रोलिक प्लॅटफॉर्म वाहनाचे वजन हे 50 टन इतके असते. त्यामुळे या कलमानुसार कार्यवाही झाल्यास 90 मी. उंचीच्या वाहनाचे वजन पेलण्याची क्षमता राहणार नाही. उक्त बाब विचारात घेता 70 मी. उंची पर्यंत 45 टन आणि 70 मी. पेक्षा जास्त उंची असणाऱ्या</p>	<p>तथापि हायड्रोलिक प्लॅटफॉर्म वाहनाच्या वजनाचा विचार करता अग्निशमन विभागाकडून देण्यात येणा-या प्रत्येक एन.ओ.सी. मध्ये ७० मी. उंची पर्यंत ४५ टन सामासिक अंतराची वजन पेलण्याची क्षमता व ७० मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीसाठी ५० टन असावी अशी अट नमूद करावी व तसे प्रमाणपत्र विकसकाच्या RCC Consultant कडून स्वताः च्या अर्जासह दाखल करून घेण्यात यावे. नियोजित बांधकामाची भविष्यातील एकूण उंची ७० मी. किंवा ७० मी. पेक्षा जास्त ही संबंधित विकसकाने व वास्तुविशारदाने निर्धारित करणे आवश्यक राहिल.</p>

		इमारतीसाठी 50 टन वजन पेलण्याची क्षमता असावी, असा बदल आवश्यक आहे.	
६	UDCPR कलम 9.32	<p>FIRE PROTECTION REQUIREMENT - All special buildings shall be planned, designed and constructed to ensure fire safety and this shall be done in accordance with the regulations of Maharashtra Fire Prevention and Life Safety Measures Act, 2006. For the provisions not included in these regulations and the said Act, provisions mentioned in Part IV of Fire Protection of National Building Code India, amended from time to time shall be referred and prevail.</p> <p>1.3(74) High-rise Building - means a building having a height of 24 m. or more above the average surrounding ground level. Excluding chimneys, cooling towers, boiler, rooms / lift machine rooms, cold storage and other non-working areas in case of industrial buildings, and water tanks, and architectural features in respect of other buildings. असे नमूद आहे. महाराष्ट्र आग प्रतिबंधक व जीव संरक्षण उपाययोजना अधिनियम 2006</p>	<p>महाराष्ट्र आग प्रतिबंधक व जीव संरक्षण उपाय योजना अधिनियम २००६ चे अनुसूची १ मध्ये नमूद १५ मी. पेक्षा उंच निवासी इमारती, हॉटेल, तारांकित हॉटेल, शैक्षणिक इमारती, संस्थेच्या इमारती, अभिरक्षार्थ/शिक्षार्थ इमारती, समाजमंदिर, व्यवसायिक इमारती, औद्योगिक इमारती वाणिज्य इमारती, साठवण इमारती, धोकादायक इमारती इ. करिता फायर एन ओ सी घेण्याची प्रचलित कार्यपद्धती सुरु ठेवणे.</p>

		<p>चे नियम 3 (2) व अनुसूची १ तसेच एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमध्ये दिलेल्या नियम १.३ (७४), १.३ (९३) (xiv) आणि 2.2.11 च्या तरतूदीं भिन्न आहेत. त्यामुळे एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार कामकाज करावयाचे झाल्यास उक्त अधिनियमातील तरतूदींना बाधा येणार असल्याचे दिसून येते.</p>	
७	UDCPR कलम -11.2.1	<p>Transferable Development Rights - TDR generated within the jurisdiction of a particular Authority, shall be utilised within the jurisdiction of the same Authority as per this regulation. असे नमूद आहे. नियम क्र. १.३ Definition मधील अ. क्र. १४ "Authority Means (i) in the case of a Municipal Corporation, The Municipal Commissioner or such other officer as he may appoint in this behalf " अनुसार व्याख्या आहे. परंतु नियम क्र. ११.२.१ मध्ये Particular Authority व Same Authority असा संभ्रम निर्माण झालेला आहे.</p>	<p>पुणे महानगरपालिका हद्दीत पुणे महानगरपालिका ही स्थानिक स्वराज्य संस्था व पुणे, पिंपरी - चिंचवड क्षेत्र झोपडपट्टी पुर्नविकसन प्राधिकरण ही देखील Authority आहे. पुणे महानगरपालिका हद्दीत निर्माण होणारा "स्लम टीडीआर" पुणे महानगरपालिका हद्दी मध्येच वापरण्यात येतो ही प्रचलित कार्यपध्दती चालू ठेवण्यात यावी.</p>
८	UDCPR -11.2.3	<p>Cases not eligible for Transferable Development Rights (TDR) i)For earlier land acquisition or development for which compensation has been already paid partly or fully by any means 11.2.4 e) Where</p>	<p>एफ.एस.आय. पोटी ताब्यातील न वापरलेल्या एफ.एस.आय.च्या टी.डी.आर. प्रस्तावाबाबत युडीसीपीआर २०२० चे नियम क्र ११.२.४ मधील निर्देशित निर्देशांकानुसार (विरळ वस्ती करिता २ व दाट वस्ती करिता ३)</p>

		<p>the authority has taken the possession of the reserved land in development plan with the commitment of granting TDR / DRC in the past and DRC is not issued, in such cases, DRC shall be issued for the quantum as per this UDCPR. मे. शासन आदेश दि.२८/०१/२०१६ अनुसार मान्य सुधारीत टी.डी.आर. नियमावलीच्या दिनांकापूर्वी ताबा झालेला आहे. असे ताबा क्षेत्रातील काही क्षेत्राचा एफ.एस.आय. या आदेशापूर्वीचे नियमावलीनुसार वापरला आहे. तसेच उर्वरित क्षेत्राकरिता टी.डी.आर. करिता प्रस्ताव दाखल करण्यात आला आहे. असे प्रकरणी न वापरलेल्या एफ.एस.आय क्षेत्रासाठी या तरतुदीनुसार टी.डी.आर अनुज्ञेय करता येईल का ? याबाबत स्पष्टता आवश्यक आहे.</p>	<p>टी.डी.आर. अनुज्ञेय राहिल .</p>
<p>९</p>	<p>Proforma – I: Area Statement page No 334 & 335-</p>	<p>Proforma - I: Area Statement मधील खालील बाबत खुलासा आवश्यक आहे. A. अ. क्र. 11. In-situ FSI / TDR loading बाबत १. अर्जदार यांनी नियम ३.५ प्रमाणे Amenity Space दर्शवून नकाशे सादर केल्यास सदर नकाशात दर्शवलेली Amenity Space ची आवश्यकता पुणे महानगरपालिकेस नाही (परंतु जी विकसन योग्य होऊ शकते) म्हणून त्या पोटी देण्यात येणारा दोन पट In-situ FSI ऐवजी एक पट In-situ FSI देणे योग्य</p>	<p>या अनुषंगाने सोबत जोडलेल्या परिशिष्ट प्रमाणे Proforma - I बाबत निर्णय घेणे योग्य होईल.</p>

	<p>14. Maximum utilization limit of F.S.I. (building potential) Permissible as per Road width {(as per Regulation No. 6.1 or 6.2 or 6.3 or 6.4 as applicable) x 1.6 or 1.8}</p> <p>16. F.S.I. Consumed (15/13) (should not be more than serial No.14 above.)</p>	<p>राहील.</p> <p>२. अर्जदार यांनी नियम ३.५ मध्ये नमूद केलेल्या वापराचे क्षेत्रावर Amenity Space दर्शवून नकाशे सादर केले व Amenity Space चे क्षेत्र DP/RP Reservation पेक्षा जास्त असल्यास जास्त क्षेत्राचे क्षेत्रफळ गृहीत धरून दोन पट In-situ FSI देणे योग्य राहिल.</p> <p>B. अ. क्र. 14. Maximum utilization limit of F.S.I. (building potential) Permissible as per Road width बाबत Maximum utilization limit of F.S.I. (building potential) हे गुणोत्तर आहे अशी आमची धारणा आहे.</p> <p>C. अ. क्र. 16. F.S.I. Consumed (15/13) (should not be more than serial No.14 above.) बाबत अ. क्र. 16. मधील (15/13) या गुणोत्तरामधील अ. क्र. १३ एवजी Proforma - I: Area Statement मधील अ. क्र. 5 Net Plot Area (3-4 (c)) वापरावे असे आमचे मत आहे. जेणे करून सादर गुणोत्तर अ. क्र. १४ सोबत compare करता येईल.</p>	
--	--	--	--

या प्रमाणे कार्यपद्धतीचा अवलंब करण्यात यावा.

(विक्रम कुमार)
महापालिका आयुक्त
पुणे महानगरपालिका

Clarification required on Proforma - I

(Sr. No. 2(a), 4(b), 11(a), 16)

Proforma – I: Area Statement

(At Right Hand top Corner of Plans)

PROPOSED _____ COMPLEX ON C.T.S. NO./PLOT NO. / S.NO. /GATNO. /F.P.NO. _____ OF VILLAGE MAUJE _____		Drawing Sheet No.: X/Y
Stamps of Approval of Plans:		
AREA STATEMENT		
1	Area of plot (Minimum area of a, b, c to be considered)	
	(a) As per ownership document (7/12, CTS extract)	
	(b) as per measurement sheet	
	(c) as per site	
2	Deductions for	
	(a) Proposed D.P./ D.P. (R.P.) Road widening Area/Service Road / Highway widening	To be revised
	(b) Any D.P. Reservation area	
	(Total a+b)	
3	Balance area of plot (1-2)	
4	Amenity Space (if applicable)	
	(a) Required -	
	(b) Adjustment of 2(b), if any -	Not Applicable
	(c) Balance Proposed -	
5	Net Plot Area (3-4 (c))	
6	Recreational Open space (if applicable)	
	(a) Required -	
	(b) Proposed -	
7	Internal Road area	
8	Plotable area (if applicable)	
9	Built up area with reference to Basic F.S.I. as per front road width (Sr. No. 5 x basic FSI)	
10	Addition of FSI on payment of premium	
	(a) Maximum permissible premium FSI - based on road width / TOD Zone	
	(b) Proposed FSI on payment of premium.	
11	In-situ FSI / TDR loading	
	(a) In-situ area against D.P./R.P. road [2.0 x Sr. No. 2 (a)], if any	To be revised

	(b) In-situ area against Amenity Space if handed over [2.00 or 1.85 x Sr. No. 4 (b) and /or(c)],	
	(c) TDR area	
	(d) Total in-situ / TDR loading proposed (11 (a)+(b)+(c))	
12	Additional FSI area under Chapter No. 7	
13	Total entitlement of FSI in the proposal	
	(a) [9 + 10(b)+11(d)] or 12 whichever is applicable.	
	(b) Ancillary Area FSI upto 60% or 80% with payment of charges.	
	(c) Total entitlement (a+b)	
14	Maximum utilization limit of F.S.I. (building potential) Permissible as per Road width {(as per Regulation No. 6.1 or 6.2 or 6.3 or 6.4 as applicable) x 1.6 or 1.8}	
15	Total Built-up Area in proposal. (excluding area at Sr.No.17 b)	
	(a) Existing Built-up Area.	
	(b) Proposed Built-up Area (as per 'P-line')	
	(c) Total (a+b)	
16	F.S.I. Consumed (15/13) (15/5) (should not be more than serial No.14 above.)	To be revised
17	Area for Inclusive Housing, if any	
	(a) Required (20% of Sr.No.5)	
	(b) Proposed	

Certificate of Area:

Certified that the plot under reference was surveyed by me on _____ and the dimensions of sides etc. of plot stated on plan are as measured on site and the area so worked out tallies with the area stated in document of Ownership/ T.P. Scheme Records/ Land Records Department/City Survey records.

Signature:

(Name of Architect/ Licensed Engineer/ Supervisor.)

Owner's Declaration –

I/We undersigned hereby confirm that I/We would abide by plans approved by Authority / Collector. I/We would execute the structure as per approved plans. Also I/We would execute the work under supervision of proper technical person so as to ensure the quality and safety at the work site.

Owner (s) name and signature