

कार्यालयीन परिपत्रक

विषय :- एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR 2020) मधील तरतुदीनुसार अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरतेवेळी हस्तांतरणीय विकास हक्क तसेच प्रिमियम चटई क्षेत्र निर्देशांक याच्या वापराचा प्राधान्यक्रमाबाबत.

शासन निर्णय क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/वियो. व प्रायो./कलम ३७(१कक(ग)) व कलम २०(४)/ नवि-१३, दिनांक ०२/१२/२०२० अन्वये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR 20) मंजूर झाली आहे व शासन राजपत्रात दिनांक ०३/१२/२०२० रोजी प्रसिध्द झाल्याचे दिनांकापासून अंमलात आली आहे.

या पार्श्वभूमीवर हस्तांतरणीय विकास हक्काद्वारे विकास योजनेतील सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आरक्षित जागा प्राधान्याने UDCPR 2020 मधील नियम ११.२ नुसार ताब्यात घेता येतील. तसेच उक्त नियमावलीत नियम क्र. ६.१.१(i) नुसार दाट वस्ती (Congested) क्षेत्रासाठी Floor Space Index ची व नियम क्र. ६.३ नुसार बिगर दाटवस्ती (Non - Congested) क्षेत्रासाठी Permissible FSI बाबत तरतूद 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 तरतूद आहे. याशिवाय तक्ता क्र. ६ जी खालील टीपांमध्ये iv मध्ये There is no Priority fixed to utilized premium FSI or TDR as mentioned in Column no 4 and 5 असे नमूद आहे. तसेच नियम क्र. ११.२.७ मध्ये The Quantum of maximum permissible TDR loading mentioned in Table 6 G of regulation no 6.3 shall include minimum 30% and maximum 50% slum TDR/ Amenity TDR अशी तरतूद नमूद आहे. याशिवाय तक्ता क्र. ६ जी खालील टीपांमध्ये i) नुसार प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रासाठी अतिरिक्त Ancillary Area FSI प्रिमियम आकारून अनुज्ञेय केला आहे.

उक्त नियमातील तक्त्या खालील टीप क्र. iv) नुसार प्रिमियम आकारून एफ.एस.आय. अथवा टी.डी.आर. वापराच्या अनुषंगाने शासनाकडून कोणताही प्राधान्यक्रम निश्चित करण्यात आलेला नाही. तसेच अनुज्ञेय टी.डी.आर. मधील ३० ते ५० % स्लम टी.डी.आर. / अॅमेनिटी टी.डी.आर. च्या वापराचा देखील प्राधान्यक्रम निश्चित केलेला नाही.

पुणे महानगरपालिकेमार्फत विकास योजना आराखड्यातील आरक्षित जागा विकास नियंत्रण नियमावलीतील टीडीआर / एफ.एस.आय तसेच सर्व समावेशक आरक्षण इ. माध्यमांमार्फत जास्तीत जास्त प्रमाणात ताब्यात घेण्याचा प्रयत्न असतो तथापि UDCPR - २० मधील नियमातील तक्ता क्र.६G खालील टीप iv नुसार प्रीमीयम आकारून टीडीआर /

एफ.एस.आय वापराच्या अनुषंगाने शासनाकडून कोणताही प्राधान्यक्रम निश्चित करण्यात आलेला नाही. बांधकाम प्रकल्पासाठी टीडीआर च्या आधी प्रीमीयम एफ.एस.आय वापरण्यास मुभा दिल्यास त्याचा विपरीत परिणाम टीडीआरच्या खरेदी विक्री व्यवहारावरही होऊ शकेल त्यामुळे टीडीआरद्वारे विकास योजनेतील सार्वजनिक प्रयोजनाच्या जागा ताब्यात घेण्याचा वेग देखील मंदावेल.

पुणे महानगरपालिकेच्या अर्थसंकल्पात भूसंपादनासाठी उपलब्ध होणारा निधी तसेच भूसंपादन कायद्यानुसार लागणारा निधी या बाबींचा विचार करता विकास योजनेतील आरक्षणे ताब्यात घेण्याच्या दृष्टीने टीडीआरच्या वापरास प्रीमीयम एफ.एस.आय. पूर्वी प्राधान्य देणे क्रमप्राप्त आहे.

सबब वर नमूद वस्तुस्थितीचा सर्वंकष विचार करता (UDCPR-2020) मधील नियम क्र. ६.१ व ६.३ मधील तक्ता क्र. ६ ए व ६ जी मधील रकाना क्र. ४ मधील FSI on Payment of premium चे वापरापूर्वी टी. डी. आर. खर्चीच्या प्रत्येक टप्प्याला Prorata Baris वर (उदा. १०० चौ. मी. टी. डी. आर. खर्ची टाकताना ३० चौ. मी. ते ५० चौ. मी. स्लम टी. डी. आर. आणि उर्वरित अॅमेनिटी टी. डी. आर. याप्रमाणे) रकाना क्र. ५ मधील Maximum Permissible TDR Loading आधी पूर्ण क्षमतेने वापरण्याचा प्राधान्यक्रम या परिपत्रकाद्वारे निश्चित करण्यात येत आहे. सदर परिपत्रकाची नोंद सर्व संबंधितांनी घेऊन त्याची अंमलबजावणी करण्यात यावी.

 (विक्रम कुमार)
महानगरपालिका आयुक्त
पुणे महानगरपालिका