नगररचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

जा.क्र.म.प्रा.व न.र. अधि.१९६६/ कलम २० (४) चे निदेश/टिपीव्ही-७/ ३७३६ मध्यवर्ती कार्यालये,
पुणे- ४११००१.
दि.१५ /०६/२०१५

प्रति,

मा.सहसंचालक, नगर रचना,
पुणे / नागपूर / कोकण /नाशिक /
औरंगाबाद / अमरावती विभाग.

विषय :- प्रादेशिक योजना-पुणे
महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे **कलम २० (४)** अन्वये मंजूर प्रादेशिक योजनेमधील **" शेती तथा ना-विकास "** विभागात **औद्योगिक वापराकरिता** अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक, अधिमूल्य आकारुन, अनुज्ञेय करणेसाठी नियमावलीमध्ये सुधारणा करणेबाबत.

संदर्भ :- नगर विकास विभागाचा शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१८१४/९१६/प्र.क्र.२४३/१४/ नवि-१३, दि.०५/०६/२०१५.

महोदय,

उपरोक्त विषयाच्या अनुषंगाने शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम २० (४) अन्वये दिलेल्या संदर्भीय निदेशाची प्रत सोबत सादर केली आहे.

तरी कृपया, त्यानुसारच्या प्रती तयार करुन त्या आपल्या अधिनस्त शाखा कार्यालये, सर्व नियोजन प्राधिकरणे तसेच सर्व संबंधितांना पाठविणेविषयी विनंती आहे.

आपली,

सहपत्र : वरीलप्रमाणे.

(प्रतिभा भदाणे)
उपसंचालक, नगर रचना,
नागरी संशोधन घटक, पुणे.

प्रत — संदर्भीय शासन परिपत्रकाच्या प्रतीसह

१) मा.उपसंचालक, नगर रचना, मुख्य कार्यालय, पुणे यांना माहितीस्तव सादर.
२) कार्यासन अधिकारी, मुख्य कार्यालय, टिपीव्ही - १ / २ / ३ / ४ / ५ / ६.
३) श्री.रविंद्र ए.टाक, कनिष्ठ आरेखक, रेखाकला शाखा
सदरची अधिसूचना संचालनालयाच्या www.dtp.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर त्वरित प्रसिध्द करावी.

प्रादेशिक योजना-पुणे
महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे **कलम २०(४)** अन्वये मंजूर प्रादेशिक योजनेमधील **"शेती तथा ना-विकास"** विभागात **औद्योगिक वापराकरिता** अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक, अधिमूल्य आकारुन, अनुज्ञेय करणेसाठी नियमावलीमध्ये सुधारणा करणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२
निर्णय क्रमांक : शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१८१४/९१६/प्र.क्र.२४३/१४/नवि-१३,
दिनांक : ०५/०६/२०१५

निर्णय : सोबतची शासकिय अधिसूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्राच्या पुणे विभागीय पुरवणी भाग एक मध्ये प्रसिध्द करावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नावाने,

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI-32

(संजय सावजी)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत :-
१) मा.मुख्यमंत्री यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
२) मा.राज्यमंत्री, (नगर विकास) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३) प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

प्रति :-
१) संचालक, नगर रचना तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
२) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
३) सह संचालक, नगर रचना तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
४) सह संचालक, नगर रचना, पुणे विभाग.
५) विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग.
६) जिल्हाधिकारी, पुणे.
७) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, आकुर्डी, पुणे.
८) सहायक संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा कार्यालय, पुणे.
९) नगर रचनाकार, बारामती शाखा, बारामती.
१०) व्यवस्थापक, शासकीय मुद्रणालय, येरवडा कारगृह, पुणे ४११ ००६.

त्यांना विनंती करण्यांत येते की, सोबतची शासकीय सूचना महाराष्ट्र शासनाच्या पुणे विभागीय पुरवणी भाग-एक मध्ये प्रसिध्द करुन त्याच्या प्रत्येकी १० प्रती या विभागास, संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे व सह संचालक, नगर रचना, पुणे विभाग, पुणे, जिल्हाधिकारी, पुणे व सहायक संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा, पुणे यांना पाठवाव्यात.

Circulate to all
९.६.२५

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

त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदर **अधिसूचना** शासनाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करण्याबाबत कार्यवाही करण्यात यावी.

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

त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदरची **अधिसूचना** शासनाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करावी.

१३) निवडनस्ती (नवि-१३).

****

अधिसूचना

महाराष्ट्र शासन,
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२
दिनांक : ०५/०६/२०१५

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६

क्रमांक:-टिपीएस-१८१४/९१६/प्र.क्र.२४३/१४/नवि-१३:- ज्याअर्थी, शासनाने नगर विकास विभागाची अधिसूचना क्र.टिपीएस-१८९५/२२७/प्र.क्र.२६/९५/नवि-१३, दिनांक २५ नोव्हेंबर, १९९७ (यापुढे जिचा उल्लेख **"उक्त अधिसूचना"** असा करण्यात आलेला आहे) अन्वये पुणे जिल्ह्याची प्रादेशिक योजना (यापुढे जिचा उल्लेख **"उक्त प्रादेशिक योजना"** असा करण्यात आलेला आहे), महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करण्यात आलेला आहे) अन्वये मंजूर केली असून ती दिनांक १० फेब्रुवारी, १९९८ पासून अंमलात आलेली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रादेशिक योजना मंजूरीच्या उक्त अधिसूचनेमधील फेरबदल क्र.MRPG-5(i) अन्वये, उक्त प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमधील विनियम क्र.२.६.१ मध्ये करण्यात आलेल्या सुधारणेनुसार, पुणे महानगरपालिका व पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका यांच्या हद्दीलगतच्या बफर झोन बाहेरील क्षेत्रापैकी, नियोजन प्रभाग N-O-R म्हणजेच लोणावळा-खडकाळे-कामशेत-वडगांव मधील क्षेत्र वगळता, उर्वरित क्षेत्रातील, " शेती तथा ना-विकास" विभागात (यापुढे ज्याचा उल्लेख **" उक्त शेती तथा ना-विकास विभाग "** असा करण्यात आलेला आहे), उद्योग घटकाच्या ५०% भूखंड क्षेत्रावर प्रति हेक्टरी ५०० झाडे या दराने वृक्ष लागवड करण्याच्या अटीवर उर्वरित ५०% भूखंड क्षेत्राच्या ०.२० इतक्या चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे (म्हणजेच भूखंडाच्या संपूर्ण क्षेत्राच्या ०.१० इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक) बांधकाम औद्योगिक वापराकरिता मुक्तरित्या अनुज्ञेय आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख **"मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक"** असा करण्यात आलेला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रादेशिक योजनेच्या उक्त शेती तथा ना-विकास विभागात औद्योगिक वापराकरिता, मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या वर अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक, जागेच्या सन्मुख रस्त्याच्या रुंदीसापेक्ष आणि अधिमूल्य भरणा करण्यासापेक्ष, अनुज्ञेय करणेबाबत, सोबतचे अनुसूची-अ प्रमाणेची तरतूद, उक्त प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये अंतर्भूत करणे आवश्यक आहे व त्याकरिता उक्त अधिनियमाच्या कलम २०(२) मधील तरतुदींनुसार उक्त प्रादेशिक योजना सुधारित करणे आवश्यक आहे, असे शासनाचे मत झाले होते (यापुढे ज्याचा उल्लेख **" प्रस्तावित फेरबदल "** असा करण्यात आलेला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम २० चे पोटकलम ३ मधील तरतूदींनुसार प्रस्तावित फेरबदल प्रस्तावाबाबत शासनाच्या नगर विकास विभागाची टिपीएस-१८१४/९१६ /प्र.क्र.२४३/१४/नवि-१३, दि.०५/०१/२०१५ अन्वये आम जनतेच्या हरकती / सूचना मागविण्यासाठीची नोटीस महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग-एक पुणे विभागीय पुरवणी पृष्ठ क्र.१ ते ४ मध्ये दि.**२९/०१/२०१५ ते ०४/०२/२०१५** रोजी प्रसिध्द झाली आहे. प्रस्तावित फेरबदलाबाबत नोटीस प्रसिध्दीनंतर विहित मुदतीत प्राप्त होणाऱ्या सूचना / हरकतींवर संबंधितांना सुनावणी

देण्याकरीता व शासनास अहवाल सादर करण्याकरीता सह संचालक, नगर रचना, पुणे विभाग, पुणे, यांना प्राधिकृत करण्यात आले होते (यापुढे ज्याचा उल्लेख " **उक्त अधिकारी** " असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिकारी यांच्या प्राप्त अहवालावर संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचा सल्ला घेतल्यानंतर उक्त प्रादेशिक योजनेच्या उक्त शेती तथा ना-विकास विभागात औद्योगिक वापराकरिता, मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या वर अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक, जागेच्या सन्मुख रस्त्याच्या रुंदीसापेक्ष आणि अधिमूल्य भरणा करण्यासापेक्ष, अनुज्ञेय करणेबाबत उक्त प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये अंतर्भूत करणेबाबतचा फेरबदल मंजूर करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झाले आहे;

त्याअर्थी, उक्त प्रादेशिक योजनेमध्ये उक्त अधिनियमाचे कलम २० चे पोटकलम (४) व त्या अनुषंगाने प्राप्त अधिकारात प्रस्तावित फेरबदलास सुधारणेसह सोबतच्या **अनुसूची-अ** मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे शासन अंतिम मंजूरी देत आहे.

सदरहू फेरबदल नागरिकांच्या अवलोकनार्थ कामकाजाच्या दिवशी कार्यालयीन वेळेत खालील कार्यालयात उपलब्ध राहील :-

१) सह संचालक, नगर रचना, पुणे विभाग, पुणे, ४०९, सहकार नगर, सारंग सोसायटी, बँक ऑफ महाराष्ट्रचे वर, पुणे-४११ ००९
२) सहायक संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा, पुणे.
३) जिल्हाधिकारी, पुणे.
४) नगर रचनाकार, बारामती शाखा, बारामती.

सदरहू अधिसूचना शासनाच्या www.maharashtra.gov.in व संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांच्या www.dtp.maharashtra.gov.in या वेबसाइटवर देखील प्रसिद्ध करण्यात यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नावाने,

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA MUMBAI सत्यमेव जयते

(संजय सावजी)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

अनुसूची-अ

(शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस-१८१४/९१६/प्र.क्र.२४३/१४/नवि-१३, दि. ०५/०६/२०१५ सोबतची अनुसूची.)

Following proviso shall be added in Section V / Regulation No.2.6.1(xx) of the sanctioned Development Control Regulations of Regional Plan, Pune.

Provided that additional FSI over and above the basic permissible FSI, the bonafide industrial use in No Development Zone may be granted by the Collector / concerned Authority as per the following Table and subject to the conditions mentioned below: - ,

Sr. No.	Width of road abutting the Plot of Land	Basic Permissible FSI*	Additional FSI*	Maximum Permissible FSI*
1	2	3	4	5
1	Road having width of 12 mt. but less than 18 mt.	0.10	0.60	0.70
2	Road having width of 18 mt. and above	0.10	0.90	1.00

(*FSI indicated in the Table above is calculated over the entire plot area.)

Conditions: -

1. The additional FSI as mentioned in Column No. 4 of the Table above is to be granted only on payment of premium at the rate of 30% of the non-agriculture potential land rate of the said land or if such rate is not available then adjoining rate of non-agriculture potential land as prescribed in the ASR of the year of granting such additional FSI. Such premium shall be deposited in the concerned Branch Office of the Town Planning Department / concerned Authority wherever applicable

2. The Collector / concerned Authority shall ensure that additional FSI under this Regulation is granted for bonafide Industrial use. If the owner avail such additional FSI, then ground coverage shall be the coverage after proposing required marginal distance as per the prevailing DCR of the Regional Plan.
3. All other Regulations as applicable to the Industrial Zone, shall apply to the building constructed under these Regulations.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

(संजय सावजी)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

****

<u>**NOTIFICATION**</u>

Government of Maharashtra
Urban Development Department,
Mantralaya, Mumbai-32.
Date : 05/06/2015

Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966

No.TPS-1814/916/CR-243/14/UD-13:-Whereas, the Government in the Urban Development Department, vide its Notification No.TPS-1895/227/CR-26/95/UD-13, dated the 25th November, 1997 (hereinafter referred to as **"the said Notification"**), has sanctioned the Regional Plan for Pune District (hereinafter referred to as **"the said Regional Plan"**), under Section 15 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as **"the said Act"**), which has come into force with effect from the 10th February, 1998;

And whereas, as per Regulation No.2.6.1, modified vide modification no.MRPG-5(i) of the said Notification, pertaining to the said Regional Plan, industrial use is freely permitted in Agriculture / No Development Zone, outside the lands of buffer zone around the boundaries of the Pune Municipal Corporation and Pimpri-Chinchwad Municipal Corporation and outside the lands of the planning area N-O-R i.e.Lonavala-Khadkale-Kamshet-Vadgaon, (hereinafter referred to as **"the said Agriculture / No Development Zone"**), subject to condition that, trees at the rate of 500 trees per hectare shall be planted in 50% of the plot area of the industrial unit and FSI of 0.2, calculated over the remaining 50% area (i.e. FSI of 0.1 calculated over the entire plot area of the Industrial unit) shall be permissible for the construction of industrial purpose (hereinafter referred to as **"the basic permissible FSI"**);

And whereas, the Government is of the opinion that it is necessary to make provision to permit an additional Floor Space Index (FSI), over and above the basic permissible FSI for industrial use, in the said Agriculture / No Development Zone, subject to the road width and also subject to the payment of premium, as prescribed in **Schedule-A** and, for that purpose, it is expedient to modify the said Regional Plan under Section 20(2) of the said Act; (hereinafter referred to as **"the proposed modification"**);

And whereas, pursuant to the above, a notice, bearing **No. TPS-1814/916/CR-243/14/UD-13, dated 05/01/2015**, regarding the proposed modification under sub section (3) of the Section 20 of the said Act, was published which appeared in the Maharashtra Government Official Gazette, Supplement **dated 29/01/2015 to 04/02/2015** for inviting Suggestions and / or Objections from the general public and the Joint Director of Town Planning, Pune Division, Pune was authorised as the 'Officer' (hereinafter referred to as the **"said Officer"**) by the Government to hear Suggestions and / or Objections and submit his report to the Government;

And whereas, after considering the report submitted by the said Officer and consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune, the Government is of the opinion that, it is necessary to incorporate the provision to permit an additional Floor Space Index (FSI), over and above the basic permissible FSI for industrial use, in the said Agriculture / No Development Zone, subject to the road width and also subject

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA MUMBAI-32 सत्यमेव जयते

to the payment of premium and, for that purpose, it is expedient to modify the said Regional Plan;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (4) of section 20 of the said Act, the Government hereby sanctions the proposed modification as mentioned in **Schedule-A**.

This Notification shall be made available for inspection to the general public during office hours on all working days at the following offices:-

1) Office of the Joint Director of Town Planning, Pune Division, Pune, 409, Sahakar Nagar, Sarang Society, Above Bank of Maharashtra, Pune-411 009.
2) The Collector, Pune.
3) Assistant Director of Town Planning, Pune Branch, Pune.
4) Town Planner, Baramati Branch, Baramati.

This Notice shall also be published on the Government website www.maharashtra.gov.in as well as on the website of Directorate of Town Planning www.dtp.maharashtra.gov.in.

By order and in the name of Governor of Maharashtra,

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI-32

(Sanjay Saoji)
Under Secretary to Government

Schedule-A

(Accompaniment to the Government in Urban Development Department Notice bearing No.TPS-1814/916/CR-243/14/UD-13, dated 05/06/2015.)

Following proviso shall be added in Section V / Regulation No.2.6.1(xx) of the sanctioned Development Control Regulations of Regional Plan, Pune.

Provided that additional FSI over and above the basic permissible FSI, the bonafide industrial use in No Development Zone may be granted by the Collector / concerned Authority as per the following Table and subject to the conditions mentioned below: -

Sr. No.	Width of road abutting the Plot of Land	Basic Permissible FSI*	Additional FSI*	Maximum Permissible FSI*
1	2	3	4	5
1	Road having width of 12 mt. but less than 18 mt.	0.10	0.60	0.70
2	Road having width of 18 mt. and above	0.10	0.90	1.00

(*FSI indicated in the Table above is calculated over the entire plot area.)

Conditions: -

1. The additional FSI as mentioned in Column No. 4 of the Table above is to be granted only on payment of premium at the rate of 30% of the non-agriculture potential land rate of the said land or if such rate is not available then adjoining rate of non-agriculture potential land as prescribed in the ASR of the year of granting such additional FSI. Such premium shall be deposited in the concerned Branch Office of the Town Planning Department / concerned Authority wherever applicable.
2. The Collector / concerned Authority shall ensure that additional FSI under this Regulation is granted for bonafide Industrial use. If the owner avail such additional FSI, then ground coverage shall be the coverage after proposing required marginal distance as per the prevailing DCR of the Regional Plan.
3. All other Regulations as applicable to the Industrial Zone, shall apply to the building constructed under these Regulations.

By order and in the name of Governor of Maharashtra,

(Sanjay Saoji)
Under Secretary to Government