प्रादेशिक योजना - पुणे
महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना
अधिनियम, १९६६ चे कलम २०(४)
अन्वये फेरबदल मंजूर करणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
शासन निर्णय क्रमांक : टिपीएस १८०६/२०३/प्र.क्र.४३४/०६/नवि-१३
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२
दिनांक : ७ जून,२००७

शासन निर्णय : सोबतची शासकीय अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात प्रसिध्द करावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नांवाने,

(नंदकिशोर पाटील)
अवर सचिव,महाराष्ट्र शासन

प्रति,
विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे
संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
उप संचालक, नगर रचना, पुणे विभाग, पुणे
जिल्हाधिकारी, पुणे
सहाय्यक संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा, पुणे
व्यवस्थापक, येरवडा कारागृह मुद्रणालय, पुणे
(त्यांना विनंत करण्यात येते की, सोबतची शासकीय अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्राच्या भाग - १, पुणे विभाग, पुणे पुरवणीमध्ये प्रसिध्द करुन त्याच्या प्रत्येकी ५ प्रती या विभागास, संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे, जिल्हाधिकारी, पुणे, उप संचालक नगररचना, पुणे विभाग, पुणे व सहाय्यक संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा, पुणे यांना पाठवाव्यात.)

कक्ष अधिकारी (नवि-२९) नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई
त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदरहू अधिसूचना शासनाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करावी.
निवड नस्ती (नवि-१३)

A. D. T. P., Pune Branch
Inward No. 2009
Date. 18/6/2007
File No. ....

CR 434 UD 13

स.स.न.र. पुणे   न.र.पुणे

अधिसूचना

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२
दिनांक : ७ जून,२००७

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६

क्रमांक : टिपीएस १८०६/२०३/प्र.क्र.३४/०६/नवि-१३

ज्याअर्थी, पुणे जिल्ह्याची प्रादेशिक योजना (यापुढे "उक्त प्रादेशिक योजना" असे संबोधिलेली) शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दि.२५ नोव्हेंबर,१९९७ ची अधिसूचना क्र.टिपीएस १८९५/२२७/सीआर-२६/९५/युडी-१३ अन्वये, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम,१९६६ (यापुढे "उक्त अधिनियम", असे संबोधिलेला) च्या कलम १५ मधील तरतुदीनुसार मंजूर झाली असून दिनांक १० फेब्रुवारी,१९९८ पासून अंमलात आली आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम २० मधील तरतुदीनुसार शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दिनांक २६ नोव्हेंबर,१९९६ च्या अधिसूचना क्रमांक टिपीएस १८९६/१२३१/सीआर-१२३/९५/युडी-१३ अन्वये महाराष्ट्र राज्यातील सर्व मंजूर प्रादेशिक योजनांमधील क्षेत्रासाठी "गिरीस्थान/पर्यटन/टुरिस्ट रिसॉर्ट विकसित करण्यासाठीची, विशेष विकास नियंत्रण नियमावली" (यापुढे उक्त विशेष नियमावली असे संबोधिलेली) लागू केलेली आहे आणि उक्त प्रादेशिक योजना शासनाने मंजूर केल्यानंतर त्यातील क्षेत्रासाठी उक्त विशेष नियमावली लागू होईल, अशी तरतूद करण्यात आलेली होती,

आणि ज्याअर्थी, "उक्त विशेष नियमावलीतील" नियम क्र.२२ नुसार उक्त गिरीस्थान क्षेत्रांमध्ये डोंगर/टेकडी फोडून विकास अनुज्ञेय नाही.

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रादेशिक योजनेतील तरतुदीनुसार १:५ आणि त्यापेक्षा तीव्र उतार असलेल्या जागेवर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

आणि ज्याअर्थी, उक्त विशेष नियमावलीतील अपेंडिक्स-ए नुसार, "उक्त गिरीस्थान क्षेत्राच्या" रेखांकनातील निवासी वापरासाठी प्रस्तावित क्षेत्रावर एकूण ०.२० इतक्या चटई क्षेत्र निर्देशांकासह जास्तीत जास्त केवळ तळ +एक मजल्यांचीच निवासी वापराची बांधकामे अनुज्ञेय आहेत.

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रादेशिक योजनेतील शासनाने उक्त विशेष नियमावलीतील नियम क्र.१ अन्वये घोषित केलेल्या विविध गिरीस्थान क्षेत्रामधील भूप्रदेशाचे स्वरूप आणि प्रस्तावित विकासाची वैशिष्ट्ये विचारात घेता महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेशी सल्लामसलत केल्यावर शासनाचे असे मत आहे की, उक्त प्रादेशिक योजनेतील विविध गिरीस्थान क्षेत्रासाठी उक्त विशेष नियमावलीतील संबंधित तरतुदींमध्ये फेरबदल करणे आवश्यक आहे. (यापुढे "उक्त फेरबदल" असे संबोधिले आहे.)

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीमध्ये फेरबदल करणेसाठी शासनाने नोटीस आम जनतेच्या सूचना/हरकती मागविणेसाठी क्रमांक : टीपीएस १८४४/१८३८/नवि-१३, दिनांक २३.२.२००५ अन्वये प्रसिध्द केली असून ती महाराष्ट्र शासन राजपत्रात दिनांक ७.४.२००५ रोजी पृ.क्र.३९७ ते ४०० वर प्रसिध्द केली आहे. (यापुढे उक्त फेरबदल असे संबोधलेली) आणि विहीत मुदतीत प्राप्त होणा-या सूचना/हरकतदारांना सुनावणी देण्यासाठी व शासनास अहवाल सादर करण्याकरिता अधिकारी म्हणून उप संचालक, नगर रचना, पुणे विभाग, पुणे यांची नियुक्ती केली आहे (यापुढे "उक्त अधिकारी" असे संबोधिलेला)

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिकाऱ्याच्या प्राप्त अहवालावर संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य यांचा सल्ला घेतल्यानंतर उक्त फेरबदल काही बदलासह मंजूर करणे आवश्यक आहे असे शासनाचे मत झाले आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाचे कलम २०(४) मधील तरतुदीनुसार प्रदान असलेल्या शक्तींचा वापर करुन उक्त प्रादेशिक योजनेमध्ये उक्त फेरबदलास शासन मंजुरी देत आहे आणि त्याकरिता नगर विकास विभागाच्या दिनांक २६ नोव्हेंबर,१९८६ च्या अधिसूचनेत खालीलप्रमाणे दुरुस्ती करण्यात येत आहे.

उपरोक्त अधिसूचनेमधील फेरबदलांच्या सूचीमध्ये शेवटच्या नोंदीनंतर खालील नवीन नोंद समाविष्ट करण्यात येत आहे :-

नोंद

फेरबदलाचे परिशिष्ट

अ. क्र.	उक्त विशेष नियमावलीतील		शासनाने प्रस्तावित केलेला फेरबदल	मंजूर फेरबदल
	नियम क्रमांक	सध्याची तरतूद		
१.	२२	उक्त गिरीस्थान क्षेत्रामध्ये अंतर्भूत विकास हा कदापिही टेकडी/डोंगर फोडून करणेत येऊ नये	उक्त गिरीस्थान क्षेत्रांमध्ये अंतर्भूत विकास हा टेकडी/डोंगर फोडून शक्यतो करणेत येऊ नये. तथापि गिरीस्थान क्षेत्रामध्ये १:३ ते १:५ इतका उतार असलेल्या जागांवर बांधकाम करावयाचे असल्यास शक्यतो स्टील्ट रचनेसह बांधकाम अनुज्ञेय करणेत यावे	प्रसिध्दीनुसार मंजूर

२.	अपेंडिक्स ए अ.क्र.१ स्तंभ क्र.८ (रहिवास वापरकरिता)	१) अनुज्ञेय एकूण निवासी चटईक्षेत्र निर्देशांक -०.३० २) मजल्यांची संख्या तळ + १	रहिवास वापरासाठी एकूण अनुज्ञेय ०.३० इतक्या चटईक्षेत्र निर्देशांकापैकी २५ टक्के चटईक्षेत्र निर्देशांक तळ + २ मजल्यांच्या इमारतींसाठी वापरात येईल आणि उर्वरित चटईक्षेत्र निर्देशांक हा तळमजला अथवा तळ + १ मजल्यांचे इमारतीसाठी वापरता येईल.	रहिवास वापरासाठी एकूण अनुज्ञेय ०.३० इतक्या चटईक्षेत्र निर्देशांकापैकी २५ टक्के चटईक्षेत्र निर्देशांक तळ + २ मजल्यांच्या इमारतींसाठी वापरात येईल आणि उर्वरित चटईक्षेत्र निर्देशांक हा तळमजला अथवा तळ + १ मजल्यांचे इमारतीसाठी वापरता येईल. टिप : रेखांकनातील रहिवास क्षेत्रापैकी जास्तीत जास्त २५ टक्के भूखंड तळ + २ मजल्यांच्या इमारती - साठी वापरता येतील. मात्र अशा भूखंडाचे क्षेत्र एकूण रहिवास क्षेत्राच्या २५ टक्के पेक्षा जास्त नसावे.
टिप : उपरोक्त फेरबदल हे पुणे प्रादेशिक योजनेतील उक्त विशेष नियमावलीतील नियम क्र.१ नुसार अधिसूचित झालेल्या गिरीस्थान क्षेत्रासाठी लागू राहतील				

अ) उक्त मंजूर फेरबदल दर्शविणारी अधिसूचना नागरिकांच्या अवलोकनार्थ कामकाजाच्या दिवशी कार्यालयीन वेळेत खालील कार्यालयात उपलब्ध राहील.

१) उपसंचालक, नगर रचना, पुणे विभाग, पुणे,
स.नं.७४/२, सहकार नगर, बँक ऑफ महाराष्ट्राचे वर, पुणे

२) जिल्हाधिकारी, पुणे

३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, पुणे शाखा, पुणे
२६३, नारायण पेठ, पुणे ४११ ०३०

ब) उक्त अधिसूचना शासनाच्या WWW.Urban.Maharashtra.gov.in वर प्रसिध्द करण्यात आली आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नांवाने,

(नंदकिशोर पाटील)
महाराष्ट्र शासनाचे अवर सचिव

NOTIFICATION

Government of Maharashtra
Urban Development Department,
Mantralaya, Mumbai 400 032.

Dated: - 7th June, 2007.

Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966

No. TPS 1806/203/CR- 434/06/UD - 13.

Whereas, the Regional Plan for Pune District; has been sanctioned by the Government in Urban Development Department, vide Notification No. TPS - 1895/227/CR-26/1995/UD-13, dated 25th November, 1997, as per the provisions of section 15 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 and has come into force from 10th February, 1998 (hereinafter referred to as "the said Regional Plan");

And whereas, the Government in Urban Development Department, vide Notification No. TPS - 1896/1231/CR - 123/95/UD-13, dated 26th November 1996, sanctioned the modification, as per the provisions of section 20 of the said Act and thereby made applicable the 'Special Development Control Regulations for Development of Tourist Resort/Holiday Homes/ Townships' (hereinafter referred to as 'the said special Regulations') to all the sanctioned Regional Plan in Maharashtra State and had also made provision to apply 'the said special Regulations' to "the said Regional Plan" as and when it is sanctioned by the Government;

And whereas, as per the Rule No.22 of 'the said special Regulations', Development contemplated in 'the said Hill Station' shall, in no case involve the cutting of mountains;

And whereas, as per the provisions of 'the said Regional Plan', no construction is permissible on the lands having slope steeper than 1:5; gradient;

And whereas, as per the 'Appendix A' of 'the said special Regulation', only G + 1 storied structures are allwoed with total permissible F.S.I. 0.30 in the areas proposed for residential use in the layout of 'the said Hill Stations';

And whereas, after considering the topography, slop hilly Character of the lands especially in the Hill Stations, declared by Government in 'the said Regional Plan', vide Rule No.1 of the "said Special Regulations," and after consultation with the Director of Town Planning, Maharashtra state, Pune the Government is of the opinion that appropriate modifications in 'the said special Regulations' applicable to such 'said Hill Stations', are necessary;

And whereas, in order to incorporate the aforesaid modifications in respect of Regional plan of Pune, the concerned provisions of 'the said special regulations' are required to be modified (hereinafter referred to as the said modifications);

And whereas, power conferred by sub-section (3) of section 20 of the said Act, Government has published Notice No. TPS 1804/1838/UD – 13 dated 23/02/2005 which appeared in M.G.G. dt. 7/4/2005 at pages 397 to 400 & the Deputy Director of Town Planning, Pune Division was appointed as an officer to hear suggestions/objections received within stipulated period & submit this report to Government (hereinafter referred to as 'the said officer');

And whereas, after consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune on for report submitted by the said officer & after making necessary inquiries, Government of Maharashtra is of the opinion that the said modification is necessary with some changes;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred sub-section (4) of section 20 of the said Act, the Government hereby finally sanction the said modification with some changes & amend the notification dated 26th November, 1996 sanctioning the said Regional Plan as follows:

After the last entry in the schedule of modifications to the notification sanctioning the Regional Plan, the following new entry shall be added –

ENTRY

Sr. No.	Rule no. of the said Special Regulations	Existing Provision	Modification proposed by the Government.	Sanction Modification.
1.	22	The Development contemplated, shall in no case involve the cutting of mountains.	The Development contemplated, as far as possible shall not involve the cutting of the mountains. However the construction on slopes having gradient between 1:3 to 1:5, shall be allowed preferably by using the stilts.	Sanction as proposed.
2	Sr. No.1 of Appendix-A Column No.8	1. Maximum No. of floors permissible	Out of the total permissible residential Floor	Out of the total permissible residential Floor

	(for Residential User)	G+1. 2. Maximum F.S.I. permissible – 0.30	Space Index of 0.30, 25% Residential Floor space index may be allowed to be utilized for ground + 2 storyed structures. Remaining FSI shall be allowed to be utilized for ground floor or ground + 1 storey structures.	Space Index of 0.30, 25% Residential Floor space index may be allowed to be utilized for ground + 2 storyed structures. Remaining FSI shall be allowed to be utilized for ground floor or ground + 1 storey structures. Note : - In the layout of Residential area maximum 25% plots may be allowed for Ground + 2 Storied structures, provided that area under such plots shall not exceed 25% of total residential area.

Note: The above modification are applicable only to the areas declared as Hill stations as per rule No.1 of the said Special Regulation, in the Regional plan of Pune.

Note: -

1] The aforesaid Notification shall be kept open for inspection by public in the office hours on all working days at the following offices –

i) The Deputy. Director of Town Planning, Pune Division, S. No. 74/2, Sahakar Nagar, Pune 411009.
ii) The Collector of Pune.
iii) The Assistant Director of Town Planning, Pune branch, 283, Narayanpeth, Pune – 411 030.

B] This Notification is also published on Government web site www.urban.maharashtra.gov.in

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

(Nandkishor Patil)
Under Secretary to Government