

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वये शासन निदेश.

समोवशक आरक्षण विकसन नियमावली अंतर्गत विकसित करताना बांधकाम अयोग्य भूखंडाचे नियोजन प्राधिकरणास प्रत्यक्ष हस्तांतरीत होऊ न शकणारे अविभाजित जमिन क्षेत्राएवजी अधिमूल्य अकारणी करणेबाबत.

**महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग**

क्रमांक :- टिपीबी ४३१७ / ४१/प्र.क्र.२६०/२०१२ /नवि-११

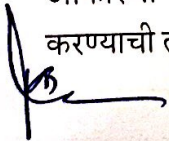
मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०२१,

दिनांक - २९ डिसेंबर, २०१७.

वाचा :- शासन नगर विकास अधिसूचना क्र.टिपीबी १८१३/३०६७ / प्र.क्र.४९२/१३/मनापा/नवि-१३,
दि. ०२/०५/२०१६.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ३७(१ अे अे) (सी) अन्वये शासन नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीबी १८१३/३०६७ / प्र.क्र.४९२/१३/मनापा/नवि-१३, दि.२/५/२०१६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिसूचना" असा करण्यात आला आहे.) द्वारे राज्यातील महानगरपालिकांच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये समावेशक आरक्षणाच्या (Accommodation Reservation) संदर्भात नविन विनियम अंतर्भूत करण्यात आला आहे. सदर तरतूद बृहन्मुंबई महानगरपालिकेसह राज्यातील महानगरपालिकांसाठी लागू झाली आहे. त्यानुसार सुधारीत तरतुदी अंतर्गत समावेशक आरक्षणाचा विकास करणे अभिप्रेत आहे.

उक्त अधिसूचनेतील सर्वसाधारण अटीच्या (General Conditions) अट क्र. (i) नुसार तक्त्यात नमूद तरतुदीनुसार समावेशक आरक्षणाखालील नियोजन प्राधिकरणास प्रत्यार्पित करावयाचे क्षेत्र स्वतंत्र इमारतीत बांधून हस्तांतरीत करण्यासाठी आरक्षित क्षेत्र पुरेसे नसल्यास किंवा सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र स्वतंत्र भूखंडासहीत हस्तांतरीत करणे शक्य नसल्यास अशा प्रकरणी सदर जमिनीवर एकत्रित इमारत (composite building) बांधकाम करून त्यामधून सदर विनियमात नमूद केलेले बांधिव क्षेत्र नियोजन प्राधिकरण किंवा समुचित प्राधिकरणास हस्तांतरीत करण्यास महापालिका आयुक्त हे अधिमूल्य आकारणी करून परवानगी देऊ शकतात. तथापि, त्यासाठी शासन मान्यतेने अधिमूल्य आकारणी करण्याची तरतूद समाविष्ट आहे. (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त तरतूद" असा करण्यात आला आहे.)



उक्त तरतुदीअंतर्गत अधिमूल्य आकारणी करणेबाबत पध्दत निश्चित करणेबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने शासनास विनंती केली असून, त्यानुसार महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५४(१) खालील अधिकारात बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस पुढीलप्रमाणे निदेश देण्यात येत आहे.

निदेश

अ) उक्त शासन अधिसूचना दि. २/५/२०१६ नुसार समावेशक आरक्षणाचे (Accommodation Reservation) मंजूर विनियमातील उक्त तरतुदी अंतर्गत महापालिकेस प्रत्यक्ष हस्तांतरीत होऊ न शकणारे अविभाजित जमिन क्षेत्राबाबत (Land component) अधिमूल्य आकारणी बाबतचे दर खालील तक्त्यात नमूद केल्यानुसार निश्चित करण्यात येत आहेत.

अ. क्र.	समावेशक आरक्षणे	शासन अधिसूचना दि.२/५/२०१६ मधील सर्वसाधारण अट (i) नुसार प्रिमियम आकारणी करावयाचा दर.
१)	7) Residential(R)- (a)Public Housing EWS/LIG Housing. (b)High Density Housing. (c)Housing for Dishoused. (d) Public Housing / Housing for Dishoused. (e)Reservation similar as above.	जमिनीच्या वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामधील (Annual Statement of Rates) संबंधित जमिनीच्या दराच्या ३५% दराने.
२)	वर नमूद Residential व्यतिरिक्त उर्वरित आरक्षणे.	जमिनीच्या वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामधील (Annual Statement of Rates) संबंधित जमिनीच्या दराच्या ४०% दराने.

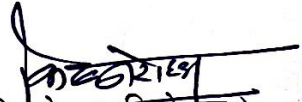
टिप :- i) वरील दराने प्रिमियम आकारणी करताना प्रिमियम आकारणी करावयाचे क्षेत्र हे नियोजन प्राधिकरणास स्वतंत्र भूखंडाचे स्वरूपात हस्तांतरीत होऊ न शकणारे चटई क्षेत्र क्षमता मुक्त क्षेत्र विचारात घ्यावयाचे आहे. (जसे वरील अनु क्र. १ साठी समावेशक आरक्षणाअंतर्गत विकास परवानगीखालील क्षेत्राच्या ४०% जमिनीचे क्षेत्र.)

ii) आरक्षित भूखंडाचे अनियमित आकार किंवा कमी (छोटे /अपूरे) क्षेत्र किंवा नियोजनाचे दृष्टीकोनातून येणाऱ्या मर्यादा (Planning Constraint)इत्यादी विचारात घेताना समावेशक आरक्षणाचे माध्यमातून विकास करताना आरक्षित भूखंडाचे ४०% नुसार लँड कम्पोनंट नुसार असा भूखंड स्वतंत्रपणे काढणे (carve out) शक्य होत नाही असा अर्जदार वास्तुविशारद / विकासक यांनी जरी प्रस्ताव सादर केला तरी त्या अनुषंगाने विनियमातील सर्वसाधारण अट-i नुसार अशा प्रकरणात composite इमारत अनुज्ञेय करण्यापूर्वी आयुक्त, महानगरपालिका यांनी सर्वतोपरी प्रथम स्वतंत्र भूखंडामध्ये सदर सुविधा उपलब्ध करून घेण्यासाठी जाणिवपूर्वक प्रयत्न करावेत. तथापि, कोणत्याही परिस्थितीत ते शक्य नसल्यास व अशी खात्री झाल्यास नंतरच अशा प्रकरणात समर्पक कारणांमिमांसा नमूद

करुन एकत्रित इमारत (Composite Building) अनुज्ञेय करावी . या प्रयोजनास्तव आयुक्त यांनी विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार नियोजनावर येणारे निर्बंध (Planning Constraints) उदा. उंचीवरील मर्यादा, अनियमित आकाराचा भूखंड, पोच रस्त्याचा अभाव इत्यादी आधारे सर्व साधारण निकष ठरवून क्षेत्राची कमाल मर्यादा निश्चित करुन घ्यावी. हस्तांतरीत होणाऱ्या बांधीव क्षेत्राच्या अनुषंगाने अनुज्ञेय असलेले (बृहन्मुंबई क्षेत्रासाठी फंजिबल क्षेत्राचा) फायदे नियोजन प्राधिकरणास अनुज्ञेय राहतील.

- iii) आरक्षणाखालील क्षेत्राची मालकी एका पेक्षा जास्त व्यक्तींकडे असल्यास अशा क्षेत्रापैकी समावेशक आरक्षणांतर्गत विकासाचा प्रस्ताव प्राप्त झाल्याप्रकरणी विनियमातील सर्वसाधारण अट-i नुसार composite इमारत अनुज्ञेय करण्यापूर्वी आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी सदर प्रस्तावाची विनियमातील सर्वसाधारण अट-ii नुसार बाधा येत नाही त्याबाबतची खात्री करण्यात यावी.
- iv) सदर अविभाजित क्षेत्राची मालकी, हक्क, भविष्यातील क्षमता इत्यादी नियोजन प्राधिकरणाची राहिल व त्या अनुषंगाने आयुक्त, महापालिका यांनी टाकलेल्या अटी / शर्ती बंधनकारक राहतील.
- ब) सदर निर्देश या शासन निर्देशाच्या दिनांकापासून लगोलग अंमलात येतील.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नावाने.


(किशोर द. गिराल)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत :-

- ✓ १) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका.
- २) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- ३) सह सचिव, तथा संचालक, नगर रचना, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ४) उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई.
- ५) निवड नस्ती.