

विषय :- Transitional Policy for ongoing Proposal under Regulation 9(6) of DCPR-2034.

संदर्भ :- आयुक्त, वृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे वरील विषयाचे पत्र क्र. १/ MCP/६०९४, दिनांक - २१/०७/२०१९ तसेच पत्र क्र. MCP/६४२८
२१/ दिनांक - ३१/०७/२०१९.

आयुक्त, वृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे वरील विषयाचे संदर्भित पत्र प्राप्त झाले आहे.

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ चे विनियम १४(अ) ची सुविधा संबंधीची तरतूद प्रगत पथावरील प्रस्तावांना (Transitional proposals) लागू करण्याचे अनुषंगाने विनियम १(६)(b) अन्वये महापालिकेने संक्रमण धोरण (Transition Policy) तयार करून शासनाचे सहमतीसाठी संदर्भित पत्राचे सादर केले आहे.

वृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ चे विनियम १४(ए) नुसार ४००० चौ.मी. पेक्षा मोठ्या क्षेत्राच्या भूभागाचा विकास / पुनर्विकास करताना ४००० चौ.मी. ते १०,००० चौ.मी. क्षेत्राच्या भूभागासाठी ५% क्षेत्राचा भूभाग सुविधा भूखंड (Amenity) म्हणून महापालिकेस हस्तांतरित करावयाची तरतूद आहे. तर १०,००० चौ.मी. पेक्षा मोठ्या क्षेत्रासाठी ५०० चौ.मी. + १०,००० चौ.मी. वरील क्षेत्राच्या १०% नुसार सुविधा भूखंड हस्तांतरित करावयाची तरतूद आहे.

वृहन्मुंबई महानगरपालिकेने सदर तरतूद प्रगत पथावरील प्रस्तावांना लागू करण्याचे अनुषंगाने संदर्भित पत्राद्वारे संक्रमण धोरण (Transition Policy) खालीलप्रमाणे प्रस्तावित केले आहे.

- विनियम १४(अ) नुसार महानगरपालिकेस प्रत्यापित करावयाचा सुविधा भूखंड (Amenity Plot) २०० चौ.मी. पेक्षा लहान असल्यास अशा प्रकरणां सुविधा भूखंडांची हस्तांतरणाची (Physical Possession) सक्ती न करता अशा सुविधा भूखंडाच्या क्षेत्राची रेडॉरेकनरनुसार विकसित जमिनीच्या १००% दराने बेसिक एफएसआय नुसार चे अधिमूल्य रक्कमेचा भरणा करून पूर्तता करावी.
- अशा सुविधा भूखंडांचे क्षेत्र २०० चौ.मी. पेक्षा जास्त असेल आणि असा सुविधा भूखंड प्रत्यापित करणे शक्य नसेल तर—

सदर सुविधा क्षेत्राचे देय बांधव क्षेत्र एकत्रित इमारतीत शक्यतो तळ मजला अथवा पहिला किंवा दुसऱ्या मजल्यावर स्वतंत्र मार्गिका (Separate access) ठेवून प्रस्तावित करण्यात यावी. सदर सुविधा क्षेत्राचे बांधव क्षेत्र घटड क्षेत्र निर्देशांकाचे आकडेमोड करताना विचारात घेण्यात येवू नये. सदर बांधकामाचे किमतीपोटी विनियम १७(१) ठेवल क्र. ५ खालील नोट चे खंड १(d) नुसार बांधकामाचा TDR देण्यात यावा.

किंवा

अशा सुविधा भूखंडाची रेडॉरेकनर नुसार विकसित जमिनीच्या १००% दराने (Basic FSI) साठी अधिमूल्याची वसूली करण्यात यावी आणि असे अधिमूल्याचा भरणा केल्यास सुविधा भूखंडाची (Physical Amenity) सक्ती करण्यात येऊ नये. तसेच प्रस्तावित विकासास बांधकाम परवानगीच्या (CC) दिनांकाचे रोजी लागू असलेले रेडॉरेकनर चे दर विचारात घेण्यात यावेत.

किंवा

अशा सुविधा भूखंडांचे वॉसिक (Zonal) चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या ५०% क्षेत्राइतके वांधिव क्षेत्राची सुविधा तळमजला अथवा पहिला किंवा दुसरा मजल्यावर प्रस्तावित करावी व सदर सुविधा क्षेत्राचे वांधकाम चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे आकडेमोडीत विचारात घेण्यात येऊ नये. प्रकल्प प्रवर्तकाने सुविधा क्षेत्राचे ५०% क्षेत्र वांधिव स्वरूपात प्रत्यार्पित केल्यास आवश्यक सुविधा क्षेत्राची रेडॉरेकनरनुसार येणारी किंमत व वांधिव स्वरूपात प्रत्यार्पित केलेली सुविधा क्षेत्राची किंमत यांमधील फाकाची रक्कम प्रकल्प प्रवर्तकाने महापालिकेस भरणा करावी.

महानगरपालिकेने पूर्वी नकाशे मंजूरी दिलेल्या व वांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र (CC) दिलेल्या प्रकरणो सदर Transitional Policy लागू करणेबाबत व प्रस्तावित विकासास वांधकाम प्रारंभ परवानगो (CC) ज्या दिवशी देण्यात येईल त्या दिवशीचे रेडॉ रेकनर दराने अधिमूल्याची आकारणो करणेबाबत महापालिकेने नोट मध्ये प्रस्तावित केले आहे. सुविधा क्षेत्राची आकडेमोडींचे (Sample Calculations) जोडपत्र I ते IV महानगरपालिकेने पत्रासोबत सादर केले आहे.

वृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विनियम १४(A) बाबत सादर केलेल्या संक्रमण धोरण (Transition Policy) मध्ये वरीलप्रमाणे प्रस्तावित केले आहे.

वस्तुस्थिती व अभिप्राय :-

वृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ अन्वये मंजूरी घेतलेल्या तथापि, पूर्ण विकसित न झालेल्या (ongoing partially completed) प्रकल्पांना सुधारीत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या तरतूदी लागू करण्याबाबत विनियम १(६)(ii) व १(६)(b) मध्ये तरतूदी असून अशा प्रकरणां अंमलबजावणी धोरणात्मक सुलभतेने करता यावी याकरीता अशा Transitional proposals करिता आपूण, वृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी संक्रमण धोरण (Transitional Policy) करण्याची नोट सादर विनियम १(६) मध्ये आहे.

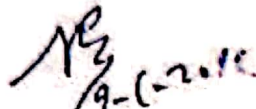
त्यानुसार वृहन्मुंबई महानगरपालिकेने विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील विनियम १४(A) बाबत सादर केलेले संक्रमण धोरण (Transitional Policy) मध्ये पूर्वी मंजूरी घेतलेल्या प्रकरणां -

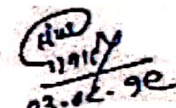
१) विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीचे विनियम १४(A) नुसार महापालिकेस प्रत्यार्पित करावयाचे सुविधा भूखंड २०० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्यास असा भूखंड प्रत्यार्पित करण्याची सक्ती न करता अधिमूल्य प्रमूल करण्याचा प्रस्ताव भूखंडाचे आकारमान व त्यावर सुविधा क्षेत्राचे करावयाचे वांधकाम विचारात घेता द्यावेत आहे.

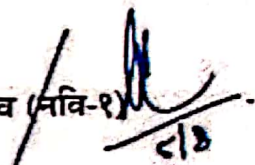
२) तसेच २०० मॉटर पेक्षा मोठ्या क्षेत्राच्या सुविधा भूखंड स्वतंत्रपणे प्रत्यार्पित करणे शक्य होत नसल्यास एकत्रित इमारतीचे तळ अथवा पहिला, दुसऱ्या मजल्यामध्ये सुविधेचे वांधिव क्षेत्र प्रत्यार्पित करण्याचे

धोरण उचित आहे. तसेच असे करणे शक्य नसल्यास ५०% सुविधा क्षेत्र बांधिव स्वरूपात महानगरपालिकेस प्रत्यापित करून सुविधा क्षेत्राची रेडॉरेकनर नुसारची किंमत व बांधिव सुविधा क्षेत्राची किंमत यामधील फरकाची रक्कम प्रकल्प प्रवर्तकाकडून वसूल करण्याचे धोरण देखील उचित आहे. तसेच एकत्रित इमारतीत बांधिव क्षेत्र प्रत्यापित करणे देखील नियोजनदृष्ट्या शक्य नसल्यास सुविधा क्षेत्राचे भूभागाची सक्ती न करता अधिमूल्याची आकारणी करून पुतंता करण्याचे धोरण उचित आहे.

वरील बाबी विचारात घेता महानगरपालिकेने पत्र दि. ११/०७/२०१९ सह दि. ३१/०७/२०१९ रोजीचे पत्रानुसार प्रस्तावित केलेल्या महानगरपालिकेचे संक्रमण धोरणाला (Transitional Policy) सहमती देण्यास हरकत नसावी. मान्य झाल्यास त्यानुसार गृहन्मुखंड महानगरपालिकेस फळविण्यात येईल. तथापि, आदेशार्थ सादर.

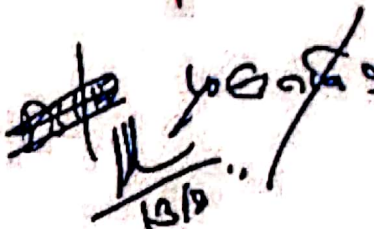
अवर सचिव  १९-८-२०१९

६६८८ उप सचिव (नगर रचना) 
८-१९ ०३-०८-१९

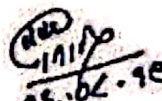
१२७०/१५०००
८/११/१९ प्रधान सचिव (नवि-१) 
८/११

मा. मुख्यमंत्री




१३/११

८२ (१३)


१६-०८-१९

अस (नवि-११).