

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६
चे कलम १५४ अन्वये शासन निदेश.
बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या सुधारीत
विनियम ३४, मध्ये विकास हक्क हस्तांतरणाच्या संबंधी
स्पष्टीकरणाबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग

क्रमांक :- टिपीबी- १८१३/३०६७/ प्र.क्र.१२२/१२/मनपा, बृहन्मुंबई/ नवि-११
मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०२१,
दिनांक :- ७ जुलै, २०१७.

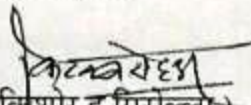
निदेश

ज्याअर्थी, शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७(१)(कक)(ग) मधील तरतुदीनुसार (यापुढे जिचा उल्लेख उक्त अधिनियम असा करण्यात आलेला आहे.) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या (यापुढे जिचा उल्लेख उक्त नियोजन प्राधिकरण असा करण्यात आला आहे.) विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ विनियम ३४, परिशिष्ट -VIA मधील फेरबदलास मंजूरी दिली असून विकास हक्क हस्तांतरणाचे सुधारीत विनियमास शासन अधिसूचना क्र. टिपीबी- १८१३/३०६७/ प्र.क्र.१२२/१२/मनपा, बृहन्मुंबई/ नवि-१३, दि. १६/११/२०१६ च्या अधिसूचनेद्वारे अंतिम मंजूरी दिलेली आहे. (यापुढे जिचा उल्लेख उक्त अधिसूचना असा करण्यात आलेला आहे.)

आणि ज्याअर्थी, झोपडपट्टी सदृष्य व्याप्त आरक्षणांचे संदर्भात टिडीआर अनुज्ञेय करण्याबाबत शासन नगर विकास विभाग अधिसूचना क्र. टिपीबी-४३१३/५७०/प्र.क्र.४०/२०१५/नवि-११, दिनांक ६/०७/२०१५ निर्गमित करण्यात आली होती. सदर अधिसूचनेमधील तरतुदींचा समावेश उक्त अधिसूचनेत करण्याचे राहून गेल्याने सदर तरतुदी लागू करण्याबाबत स्पष्टीकरण करण्याबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने शासनास केलेल्या विनंतीनुसार सदर स्पष्टीकरण करणे आवश्यक आहे असे शासनाचे मत झाले आहे.

त्याअर्थी, शासनाने निर्गमित केलेल्या उक्त अधिसूचनेसोबत विकास हक्क हस्तांतरणाचे विनियमामध्ये झोपडपट्टी सदृष्य व्याप्त आरक्षणांचे संदर्भात टिडीआर अनुज्ञेय करण्याबाबत सोबतचे परिशिष्टात नमूद तरतुद लागू असल्याबाबत उक्त अधिनियमाचे कलम १५४ अन्वये उक्त नियोजन प्राधिकरणास निर्देश देण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.


(किशोर द.गिराल्ला)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत :-

- (१) महानगरपालिका आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई
- (२) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- (३) उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई, इन्सा हटमेंट, महापालिका मार्ग, मुंबई- ४००००१.
- (४) निवड नस्ती (नवि-११)

SCHEDULE

(महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम १५४ खालील निर्देश क्र. टिपीबी-१८१३/३०६७/प्र.क्र.१२२/१२/मनपा, बृहन्मुंबई/नवि-११, दिनांक ७ जुलै, २०१७ सह वाचावे.)

Following proviso is added in Regulation 34 of DCR, 1991

Provided that in case of encumbered plots which are required for implementation of public project on very urgent basis following policy guidelines shall be applicable.

- 1) In case of land which are/were fully encumbered and where encumbrances had/have to be removed and rehabilitated elsewhere by the project implementing authority, the owner of such lands shall be considered eligible for claim of TDR to the extent of 25% of the plot area.
- 2) In case of land which are partly encumbered and where encumbrances are/were removed and rehabilitated elsewhere by the Project Implementing authority, then the owner of such land will be considered eligible for claim to TDR as under:

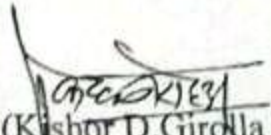
(a) For the portion of land which is/was vacant ---- 100% of the vacant area of land.

(b) For the portion of land which is/was encumbered---- 25% of the area of the land under encumbrances.

Project implementing authority shall separately certify the area of land which was vacant and the area of land under encumbrances along with details as per the joint measurement survey carried out in this respect with City Survey Officer. The area of vacant land and land under encumbrances shall be clearly distinguished and demarcated, otherwise the land under part encumbrances shall be treated as fully encumbered land.

- 3) The owner/claimant has to follow the procedure laid down by the Municipal Corporation of Greater Mumbai for granting the Development Right Certificate.

Provided further that TDR admissible under this Regulation shall also be available in respect of properties owned by Central Government, the State Government and their statutory agencies.


(Kishor D. Girolla)

Under Secretary to Government.

महाराष्ट्र शासन

क्र. टिपीबी-४३१७/२५५/प्र.क्र.५९/२०१७/नवि-११
नगर विकास विभाग,
४ धा मजला, मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक : १०/७/२०१७.

प्रति,
आयुक्त,
बृहन्मुंबई महानगरपालिका.

विषय :- बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ चे विनियम ६२(३)
अन्वये स्पष्टीकरण मिळणेबाबत.

शासन अधिसूचना दि. १६/११/२०१६ नुसार सुधारीत टिडीआर (TDR)
नियमावलीतील विविध तरतुदी संदर्भात स्पष्टीकरण मिळणेबाबत
महापालिकेचे पत्र.

संदर्भ :- आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांची अर्धशासकीय पत्रे क्र.
MCP/७७७१ दि.१६/०३/२०१७ व क्र. MCP/७७२१, दि. १६/०३/२०१७.

महोदय,

आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे दिनांक १६/०३/२०१७ रोजीची संदर्भित अर्धशासकीय पत्रे
नगर विकास विभागास प्राप्त झाली आहेत.

शासन अधिसूचना दि. १६/११/२०१६ नुसार सुधारीत TDR नियमावलीतील विविध तरतुदीसंबंधी
विनियम ६२(३) अन्वये स्पष्टीकरण मिळणेबाबत आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी संदर्भित पत्राद्वारे
शासनास विनंती केली आहे.

महानगरपालिकेने स्पष्टीकरण अपेक्षिल्यानुसार खालील तक्त्यात नमूद केल्यानुसार विनियम ६२(३)
अन्वये स्पष्टीकरण देण्यात येत आहे.

अ. क्र.	महापालिकेच्या पत्रातील स्पष्टीकरणाचा मुद्दा.	विनियम ६२(३) अन्वये शासनाचे स्पष्टीकरण.
(A)	आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे अर्धशासकीय पत्र क्र. MCP /७७७१, दिनांक १६/०३/२०१७ मधील मुद्दे.	
१	महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. १ :- i) विनियम ३४ मधील खंड ४.२ नुसार सुविधा क्षेत्राच्या बांधकामाच्या टिडीआर बाबतची तरतुद रस्त्याचे बांधकाम वा बगीचा, खुली जागा अशा आरक्षणासाठी लागू आहे का?	i) वार्षिक बाजारमुल्य दर तक्त्यामध्ये इमारतींच्या बांधकामाचा दर नमूद असून रस्त्याचे बांधकाम वा बगीचा, खुली जागा इत्यादिच्या विकासाचा/बांधकामाचे दर नमूद नाहीत. सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे DSR मधील दराचा आधार घेऊन रस्त्याचे बांधकाम वैशिष्ट्यानुसार बांधकामाचा खर्च निश्चित करून एकूण बांधकामाची किंमत आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी निश्चित करून टिडीआर नियमावलीतील उपखंड 4.2

	<p>(ii) व (iii) रस्त्याचे बांधकामाचा टीडीआर समावेशक आरक्षणाचे दिनांक ०२/०५/२०१६ रोजीचे विनियम ९ च्या तरतूदीप्रमाणे अनुज्ञेय करावे अथवा कसे ? असल्यास टीडीआर/ चक्षेनि यांचा quantum किती असावा.</p>	<p>मधील तरतूदीनुसार सुविधा क्षेत्राच्या बांधकामाच्या टीडीआर बाबतची तरतूद अशा आरक्षणांसठी लागू आहे.</p> <p>ii) व iii) समावेशक आरक्षण व टीडीआर हे स्वतंत्र विनियम असून त्याचे एकत्रीकरण करणे अभिप्रेत नाही. सबब, ज्या विनियमाप्रमाणे प्रस्ताव सादर केला असेल त्याप्रमाणे त्या त्या विनियमातील तरतूदी लागू होतील.</p>
२	<p>१) महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. २ :- (i) झोपडपट्टी सट्टश्य बांधकामाने व्याप्त आरक्षणाचे संदर्भात २५% टीडीआर अनुज्ञेय करण्याबाबत शासनाने दिनांक ०६/०७/२०१५ रोजी निर्गमित केलेली अधिसूचना लागू आहे का? (ii) दि.०६/०७/२०१५ च्या अधिसूचनेनुसार केंद्र शासन, राज्य शासनास टीडीआर अनुज्ञेय करता येईल का ?</p>	<p>i) झोपडपट्टी सट्टश्य बांधकामाने व्याप्त आरक्षणाचे संदर्भात २५% टीडीआर अनुज्ञेय करण्याबाबत शासनाने दिनांक ०६/०७/२०१५ रोजी निर्गमित केलेली अधिसूचना ही झोपडपट्टी सट्टश्य बांधकामाने व्याप्त सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या जमिनीसंदर्भात असल्याने ती आज लागू नाही. ii) शासन अधिसूचना दि.०६/०७/२०१५ लागू नसल्याने केंद्र शासन, राज्य शासनास व त्यांचे वैधानिक संस्था यांना सदर अधिसूचनेनुसार टीडीआर देता येणार नाही. तथापि, शासन अधिसूचना दि. ६/७/२०१५ मधील तरतूदी आवश्यक असल्याने सदर तरतूदी लागू करण्याच्या अनुषंगाने कलम १५४ अन्वये स्वतंत्रपणे निर्देश देण्यात येत आहेत.</p>
३	<p>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. ४ :- केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन मंत्रालयाचे दिनांक ०६/०१/२०११ रोजीचे सिआरझेड अधिसूचनेनुसार सिआरझेड-II मध्ये टीडीआरचा वापर अनुज्ञेय राहिल किंवा कसे?</p>	<p>केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन मंत्रालयाचे दिनांक ०६/०१/२०११ रोजीचे सिआरझेड अधिसूचनेनुसार बृहन्मुंबई शहरासाठी मोडकळीस आलेल्या, उपकरप्रात आणि धोकादायक इमारतीच्या सिआरझेड-II मधील पुनर्विकासास विशेष सवलत देवून दिनांक ०६/०१/२०११ रोजी लागू असलेली विकास नियंत्रण नियमावली लागू केली आहे. ज्या जमिनीना / प्रकल्पांना / प्रस्तावांना केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन मंत्रालयाची दि. ६/०१/२०११ रोजीची अधिसूचना लागू असेल अशा प्रकल्पांना दि. ६/०१/२०११ रोजी लागू असलेली विकास नियंत्रण नियमावली लागू झालेली असलेने अशा प्रकरणात TDR वापर अनुज्ञेय होईल. तथापि, ज्या दिवशी प्रकल्प मंजूर केला जाईल त्या दिवशीची लागू असलेली TDR ची नियमावली लागू होईल.</p>
४	<p>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. ५ :- ज्या प्रकरणात अशात: आयओडी/सुधारीत नकाशांना मंजूरी/अशात: बांधकाम प्रारंभपत्र</p>	<p>i) शासन अधिसूचना दिनांक १६/११/२०१६ मधील खंड - ८ नुसार जून्या विनियमाप्रमाणे DRC दिलेली असेल, तर जून्या विनियमानुसार</p>

टीडीआरसह मंजूर केले आहेत, मात्र टीडीआर अंशतः वापरलेला आहे किंवा अदयाप वापरावयाचा आहे, अशा प्रकरणात टीडीआरचा वापर हा जून्या विनियमाप्रमाणे रस्त्याची रुंदी विचारात न घेता अनुज्ञेय राहिल का ?

टिडीआर झोन मध्ये Indexation न करता नविन विनियमातील इतर सर्व अटीच्या अधिन एक वर्षांपर्यंत टिडीआर वापरणे अनुज्ञेय केले आहे. तसेच जुना टीडीआर विशिष्ट भूखंडावर वापरण्यास नोंदणीकृत दस्तावेजानुसार विकत घेतला असेल व असा टीडीआर वापरण्यासाठी नविन विनियम लागू होण्यापूर्वी नियोजन प्राधिकरणाकडे प्रलंबित असेल तर तो पूर्णपणे जून्या विनियमाप्रमाणे अनुज्ञेय करावयाचा आहे.

सबब, नविन विनियम लागू होण्यापूर्वीचा टीडीआर, हा रस्त्याची रुंदी विचारात न घेता वरील विशिष्ट परीस्थितीत वापरणे अनुज्ञेय राहिल. मात्र, त्याला नविन विनियमाप्रमाणे Indexation लागू होणार नाही.

ii) उपनगरातील ६ मी. ते ९ मी. रुंद रस्त्यासन्मुख भूखंडावरील इमारतींचे विकास/पुनर्विकास योजनांमध्ये महापालिका आयुक्तांकडून FSI व TDR च्या ज्या क्षमतेने सवलती मंजूर करून घेतल्या असतील व प्रकल्पाचे नकाशे मंजूर करून IOD/CC शासन अधिसूचना दिनांक १६/११/२०१६ पूर्वी दिली असेल अशा प्रकरणांमध्ये या मंजूरीच्या मर्यादेत किमान रस्त्याची सुधारित टीडीआर नियमावलीतील तरतुद /अट लागू न करता टिडीआर अनुज्ञेय राहिल.

(B) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे अर्धशासकीय पत्र क्र. MCP/७७२१, दिनांक १६/०३/२०१७ मधील मुद्दे.

१) विनियम-९ च्या दिनांक ०२/०५/२०१६ रोजीचे अधिसूचनेनुसार समावेशक आरक्षण म्हणून विकसित करावयाच्या खुल्या जागेचे आरक्षण विकसित केल्यास जमिनधारक/विकासक त्याचा विनियम ३४ च्या दिनांक १६/११/२०१६ रोजीचे अधिसूचनेनुसार टीडीआरची मागणी करू शकेल का ?

समावेशक आरक्षण व टीडीआर हे स्वतंत्र विनियम असून त्याचे एकत्रीकरण करता येणार नाही.

२) टिडीआर वापरासाठी रस्त्याची रुंदी कशी विचारात घ्यावी ?

i) सुधारीत विकास हक्क हस्तांतरणाचे नियमावलीमधील तरतुदी विद्यमान विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतुदीपेक्षा वरचढ असल्याने विकास नियंत्रण नियमावलीच्या इतर नियमास अधिन राहून सुधारीत विकास हक्क हस्तांतरणाचे नियमावलीमध्ये नमूद केल्यानुसार ९ मी. किंवा त्यापेक्षा जास्त रुंदीच्या रस्त्यावर टिडीआर अनुज्ञेय होईल.

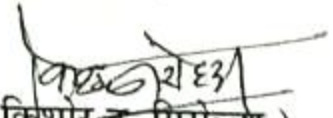
मात्र भूखंडकाचा पुढावा प्रत्यक्षात ज्या रस्त्यावर आहे त्या रस्त्याची रुंदी टिडीआर

	development of remaining plot, whether with full permissible FSI and permissible TDR potential of the entire plot or otherwise. Hence clause as per 6(a), (b) & (c) (ii) shall be added.	
६	<p>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र.१०:- उपखंड ७ कॉलम नं.३ चे (a) मध्ये परवानगी योग्य क्षेत्रात भूभागाचे TDR Potential च्या अनुज्ञेयतेबाबत स्पष्टता करणे.</p> <p>In respect of Sr. no 7 as regards development of PH, HDH etc. in clause no (iii) it appears that "40%" shall be replaced by "60%" as in respect of development of other reservation, in situ built up area on the plot to be handed over to Planning Authority/Appropriate Authority has not been considered in FSI while development of remaining plot.</p> <p>Moreover, in option where owner can hand over 50% of plot, nothing is mentioned regarding utilization of permissible TDR potential of entire plot on balance plot. Hence word "permissible TDR" shall be added after the word "permissible FSI".</p>	<p>तथापि, उपखंड-७ कॉलम ३ चे (a) मध्ये भूभागाचे ५०% क्षेत्र नियोजन प्राधिकरणास प्रत्यार्पित केल्यास उर्वरित क्षेत्रावर परवानगी योग्य चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये संपूर्ण भूभागाचा टिडीआर क्षेत्रासह (TDR potential of entire Plot) अनुज्ञेय आहे, असे स्पष्टीकरण देण्याचे प्रस्तावित करण्यात येत आहे.</p>

महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. १५ :- उपखंड १२ नंतर चे General conditions to allow development under above Regulations मधील सर्वसाधारण अट क्र.(i) बाबत.-

"General conditions" चे उपखंड- i मध्ये अंधिमूल्य आकारणी शासनाचे मान्यतेने घेण्याची तरतूद आहे. त्यानुसार अशा प्रकरणी आकारणी करावयाच्या प्रिमियमचे दर निश्चित करून मिळणेबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने स्वतंत्र पत्राद्वारे संदर्भ केले असून त्यावर विभागामार्फत कार्यवाही सुरु आहे. सदर निर्णय स्वतंत्रपणे कळविण्यात येईल.

आपला,


(किरान-द. गिरिल्ला)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत माहितीसाठी :- १) मा.संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
२) उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई.
३) निवडनस्ती.