

## महाराष्ट्र शासन

क्र. टिपीबी-४३१७/१०३/प्र.क्र.६१/२०१७/नवि-११  
नगर विकास विभाग,  
४ था मजला, मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.  
दिनांक: ७ /०७/२०१७.

प्रति,  
आयुक्त,  
बृहन्मुंबई महानगरपालिका.

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

शासन अधिसूचना दि. २/०५/२०१६ नुसार मंजूर समावेशक आरक्षणाच्या  
तरतुदी संदर्भात स्पष्टीकरण मिळणेबाबत महापालिकेचे पत्र.

संदर्भ :- आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे अर्धशासकीय पत्र क्र.  
MCP/७१९४, दि. २४/०१/२०१७.

महोदय,

आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे दिनांक २४/०१/२०१७ रोजीचे अर्धशासकीय पत्र नगर  
विकास विभागास प्राप्त झाले आहे.

शासन नगर विकास विभाग अधिसूचना दि. २/५/२०१६ च्या अधिसूचनेनुसार समावेशक आरक्षण  
(Accommodation Reservation ) या तत्वानुसार विकास योजनेतील आरक्षणांचा विकास करणेसंदर्भात  
बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधील विद्यमान विनियम ९ तक्ता-४ मध्ये फेरबदल करून अंतर्भूत  
केलेल्या विनियमामध्ये काही त्रुटी असल्याचे नमूद करून त्यासंदर्भात विनियम ६२/(३) अन्वये स्पष्टीकरण  
देणेबाबत संदर्भित पत्रान्वये शासनास विनंती केली आहे.

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

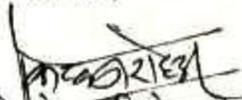
अ. क्र.	महापालिकेच्या पत्रातील स्पष्टीकरणाचा मुद्दे	विनियम ६२(३) अन्वये शासनाचे स्पष्टीकरण
१	<p>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. १ :- उपखंड १.१ कॉलम नं.३ चे परिच्छेद २ बाबत--</p> <p>In clause no 1.1 as regards development of open space reservation like Play Ground, Park, Recreation Ground, Garden etc. in column no 3, there appears to be discrepancy in para no 1 &amp; 2. As per para no 1, Planning Authority may acquire the land and develop the same with maximum BUA of 15% out of which 10% shall be allowed on ground floor. However as per para no 2, if land under reservation is owned by Govt. agency/Authority, then whether construction of structures with maximum built-up area for such user 15%, out of which maximum 10% on ground floor &amp; remaining on first floor, for ancillary users can be allowed or otherwise is not mentioned.</p>	<p>परिच्छेद-२ मधील नमूद जमिनीची मालकी शासकीय एजन्सी/ प्राधिकरण यांनी धारण केली असल्यास त्यांनासुद्धा, कमाल १०% क्षेत्रावर जास्तीत जास्त १५% बांधीव क्षेत्र अनुज्ञेय असणेबाबतची परिच्छेद-१ मध्ये नमूद केलेली तरतूद लागू राहिल.</p>

<p>२ महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. २ :- उपखंड १.१ कॉलम नं.३ चे परिच्छेद ३ बाबत--</p> <p>In clause no 1.1of column 3 in Paragraph no 3 states that "remaining 30% land may be allowed to be developed as per adjoining use" which shall be replaced by "remaining 30% land may be allowed to be developed as per Zone of land in Development Plan "as word "use" will mean no development other than POS will be allowed to be developed as per the provisions of MR&amp;TP Act 1966.</p>	<p>आरक्षण, समावेशक आरक्षणाचे संकल्पनेतून विकसीत होत असल्यामुळे लगतचा वापर, म्हणजे आरक्षणाबाहेरील लगतचा महत्तम जमीन वापर विभाग (Predominant adjoining land use zone) असा आहे, तो विचारात घेऊन महानगरपालिकेने बांधकाम परवानगी देणे अपेक्षित आहे.</p>
<p>३ महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. ३(c) :- उपखंड १.१ कॉलम नं.३ चे परिच्छेद ४ बाबत--</p> <p>c) Within a single layout, if there are more than one Recreational reservation, in such cases owner share of 30% may be allowed to be combined and developed as per adjoining zone subject to condition that relocated reservation shall be abutting on road having the width equal or more than width of road on which reservation was earlier located in approved DP.</p>	<p>महानगरपालिका आयुक्तांना आरक्षणाची अदलाबदल करण्याचे अधिकार बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधील विनियम ११(४) प्रमाणे आहेत. त्यानुसार मा.आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांना अशा बाबी प्रकरणनिहाय अनुज्ञेय करण्याबाबत कार्यवाही करणे अभिप्रेत आहे.</p>
<p>४ महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. ८ :- उपखंड ५.२ कॉलम नं.३ बाबत--</p> <p>As per clause no 5.2, regarding proposed Development Plan Roads/Road widening, the Planning Authority/ Appropriate Authority shall acquire the land and develop the reservation for the same purpose. Hence clarification is needed whether not to process the proposals as per regulation 33(1) and 34 of DCR-1991 as regards granting additional FSI/TDR in lieu of development/construction of road.</p>	<p>खंड ५.२ मधील तरतूद ही विकास योजना रस्ता / रस्ता रुंदीकरणखालील क्षेत्र संपादनाबाबत आहे. त्यामुळे सदर तरतूद व विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम ३३(१) व ३४ च्या तरतूदी ह्या स्वतंत्र आहेत. त्यामुळे ज्या नियमाप्रमाणे विकास अपेक्षिला असेल त्या नियमाप्रमाणे कार्यवाही करणे गरजेचे राहिल. त्याचा एकत्रित विचार करता येणार नाही.</p>
<p>५ महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. ९ :- उपखंड ६d मध्ये वरील जागेचा विकास कसा करावा याबाबत स्पष्टता करणेबाबत:-</p> <p>As far as development of reservation of Municipal Primary School (as per SRDP-1991)/ Municipal school RE 1.1(As per RDDP-2034) is concerned, development shall be allowed only under AR as per the option 3 i.e. on 50-50% basis being primary education is the obligatory duty of MCGM.</p> <p>However clarification is needed for application of provision in case of High school/ college/Education Complex as regards BUA area and land component required to be handed over to MCGM.</p> <p>As mentioned in Para reservation column1 sr no. 6 Para 2 of column 3, the word "planning Authority" may be substituted as <u>Municipal Commissioner</u>.</p> <p>In respect of development of plot reserved for Educational Complex at Sr. No 6(d), clarification is needed as regards</p>	<p>विनियम ६(d) अंतर्गत उर्वरित जागेचा विकास हा लगतच्या जमिनीचा वापर, लगतचा वापर, म्हणजे आरक्षणाबाहेरील लगतचा महत्तम जमीन वापर विभाग (Predominant adjoining land use zone) साठी संपूर्ण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र तसेच टिडीआर सहित अनुज्ञेय करता येईल. म्हणजेच अनु क्र. ६ स्तंभ ३ मधील उपखंड (ii) मधील तरतूद विनियम ६(d) साठी देखील लागू आहे.</p>

	<p>वापरण्यासाठी विचारात घेणे आवश्यक आहे. तसेच विकास योजनेमध्ये सेवारस्ते नसलेल्या मुख्य रस्त्यावर भूखंडकाचा प्रत्यक्ष पुढावा असल्यास त्या मुख्य रस्त्याची रुंदी विचारात घेऊन तर काही मुख्यरस्त्यांना सेवारस्ते प्रस्तावित असल्यास अशा सेवा रस्त्यांची रुंदी विचारात घेऊन टिडीआर अनुज्ञेय राहिल.</p> <p>ii) भूखंडाचा पुढावा प्रत्यक्षात ज्या रस्त्यावर आहे, त्या रस्त्याची रुंदीच टिडीआर वापरण्यासाठी विचारात घेणे आवश्यक आहे. मुख्य रस्ता (Arterial Road) व सेवा रस्ता (Service Road) यांची एकूण एकत्रित रुंदी (Combined Width) विचारात घेऊन TDR वापरणे अपेक्षित नाही. तथापि, अशा प्रकरणातही अधिसूचनेतील 5.4.1(vi) मधील तरतुदीचा विचार करणे आवश्यक राहिल.</p>
<p>(C) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने विचारणा न केलेला तथापि, शासन निदेश क्र. टिपीएस-१८१३/प्र.क्र.१२२/१२/टिडीआर स्पष्टीकरण/कलम १५४/नवि-१३, दि.२९/१२/२०१६ नुसार दिलेल्या स्पष्टीकरणामधील बृहन्मुंबई क्षेत्रासाठी स्पष्टीकरण देणे आवश्यक असलेला मुद्दा.</p>	
<p>१) सदर तरतूदीनुसार टि.डी.आर. वापर, टि.डी.आर. निर्माण मिळकत व टि.डी.आर वापर करावयची मिळकत यांचे रेडीरेकनर मधील दराशी संलग्न केलेला आहे. वेगवेगळ्या स.नं. मधील मिळकतीचे एकत्रीकरण केलेल्या मिळकतीपैकी स.नं. चे रेडीरेकनर मधील दर वेगवेगळे असतील अशा ठिकाणी टि.डी.आर. वापरासाठी कोणता दर घ्यावा ?</p>	<p>वेगवेगळे स.नं. असलेल्या मिळकतीचे एकत्रीकरण केले असल्यास व या मिळकतीमध्ये समाविष्ट स.नं. चे रेडीरेकनर मधील दर वेगवेगळे असतील तर अशा ठिकाणी टि.डी.आर. वापरासाठी प्रत्येक स.नं. प्रमाणे रेडीरेकनर मध्ये नमूद दर विचारात घेणे आवश्यक राहिल.</p>

महापालिकेने अपेक्षिल्यानुसार वरीलप्रमाणे स्पष्टीकरण कळविण्याबाबत मला निदेश आहेत.

आपला,

  
( किशोर द. गिरोल्ला )

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत माहितीसाठी :- १) मा.संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

२) उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई.

३) निवडनस्ती