CHE/DP/25/Gen
2017-18

MUNICIPAL CORPORATION OF GREATER MUMBAI

(Chief Engineer (Development Plan) Department)

CIRCULAR

CHE/DP/848/Gen dt 15.7.17

Sub: Clarification for implementation of Notification no. TPS/1813/3067/CR-122/MCORP/12/UD-13 dtd.16.11.2016 in respect of generation and utilisation of TDR in Greater Mumbai

The Urban Development of Govt. of Maharashtra has issued notification no. TPS/1813/3067/CR-122/MCORP/12/UD-13 dtd.16.11.2016 in respect of generation and utilisation of TDR in Greater Mumbai. The clarification was sought from the U.D. Department vide letter no. MCP/7771 dtd.16.03.2017 in respect of the above said notification. Now, Under Secretary, U.D- 11 vide no. TPB/4317/255/CR-59/UD-11 dtd.07.07.2017 has issued the clarification on the above said notification dtd.16.11.2016 as per provision 62 (3) of DCR 1991.

All Building Proposal and Development Plan Section staff are hereby informed to process the TDR proposals as per the above said clarification dtd. 07.07.2017.

14.7.17

(S.P. Darade)
Ch.E.(D.P.)

Dy.Ch.E.(DP) I/ II
Dy.Ch.E.(BP) City/ E.S./ WS -I/ WS- II/ Spl. Cell
All E.E.(B.P.)/All E.E.(D.P.)
All AE(DP)/SE(DP).

Scanned by CamScanner

महाराष्ट्र शासन

क्र. टिपीबी-४३१७/२५५/प्र.क्र.५९/२०१७/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. १६/११/२०१६ नुसार सुधारीत टिडीआर (TDR) नियमावलीतील विविध तरतुदी संदर्भात स्पष्टीकरण मिळणेबाबत महापालिकेचे पत्र.

संदर्भ :- आयुक्त, बहन्मुंबई 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	<u>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. १ :-</u> 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, खूली जागा इत्यादिच्या विकासाचा/बांधकामाचे दर नमूद नाहीत. सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे DSR मधील दराचा आधार घेऊन रस्त्याचे बांधकाम वैशिष्टयानुसार बांधकामाचा खर्च निश्चित करुन एकूण बांधकामाची किंमत आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी निश्चित करुन टिडीआर नियमावलीतील उपखंड 4.2

Scanned by CamScanner

	(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.	मधील तरतुदीनुसार सुविधा क्षेत्राच्या बांधकामाच्या टीडीआर बाबतची तरतूद अशा आरक्षणांसाठी लागू आहे. 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 तरतुदी लागू होतील.
२	१) <u>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. २ :-</u> (i) झोपडपट्टी सदृश्य 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 ?	i) झोपडपट्टी सदृश्य बांधकामाने व्याप्त आरक्षणाचे संदर्भात २५% टीडीआर अनुज्ञेय करण्याबाबत शासनाने दिनांक ०६/०७/२०१५ रोजी निर्गमित केलेली अधिसूचना ही झोपडपट्टी सदृश्य 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 तरतुदी लागू करण्याच्या अनुषंगाने कलम १५४ अन्वये स्वतंत्रपणे निर्देश देण्यात येत आहेत.
३	<u>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. ४ :-</u> केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन मंत्रालयाचे दिनांक ०६/०१/२०११ रोजीचे सिआरझेड अधिसूचनेनुसार सिआरझेड-II मध्ये टीडीआरचा वापर अनुज्ञेय राहील किंवा कसे?	केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वन मंत्रालयाचे दिनांक ०६/०१/२०११ रोजीचे सिआरझेड अधिसूचनेनुसार बृहन्मुंबई शहरासाठी मोडकळीस आलेल्या, उपकरप्राप्त आणि धोकादायक इमारतीच्या सिआरझेड-II मधील पुनर्विकासास विशेष सवलत देवून दिनांक ०६/०१/२०११ रोजी लागू असलेली विकास नियंत्रण नियमावली लागू केली आहे. ज्या जमिनींना / 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.
४	<u>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. ५ :-</u> ज्या प्रकरणात अशत: आयओडी/सुधारीत नकाशांना मंजूरी/अंशत: बांधकाम प्रारंभपत्र	i) शासन अधिसूचना दिनांक १६/११/२०१६ मधील खंड - ८ नुसार जून्या विनियमाप्रमाणे DRC दिलेली असेल, तर जून्या विनियमानुसार

Scanned by CamScanner

	टीडीआरसह मंजूर केले आहेत. मात्र टीडीआर अंशत: वापरलेला आहे किंवा अदयाप वापरावयाचा आहे, अशा प्रकरणात टीडीआरचा वापर हा जून्या विनियमाप्रमाणे रस्त्याची रुंदी विचारात न घेता अनुज्ञेय राहील का ?	टिडीआर झोन मध्ये Indexation न करता नविन विनियमातील इतर सर्व अटींच्या अधिन एक वर्षापर्यंत टिडीआर वापरणे अनुज्ञेय केले आहे. तसेच जुना टीडीआर विशिष्ट भूखंडावर वापरण्यास नोंदणीकृत दस्ताऐवजानुसार 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 राहील. मात्र, त्याला नविन विनियमाप्रमाणे Indexation लागू होणार नाही. ii) उपनगरातील ६ मी. ते ९ मी. रुंद रत्यासन्मुख भुखंडावरील इमारतींचे विकास/पुनर्विकास योजनांमध्ये महापालिका आयुक्तांकडून FSI व TDR च्या ज्या क्षमतेने सवलती मंजूर करुन घेतल्या असतील व प्रकल्पाचे नकाशे मंजूर करुन IOD/CC शासन अधिसुचना दिनांक १६/११/२०१६ पूर्वी दिली असेल अशा प्रकरणांमध्ये या मंजूरीच्या मर्यादेत किमान रस्त्याची सुधारित टीडीआर नियमावलीतील तरतुद /अट लागू न करता टिडीआर अनुज्ञेय राहील.
(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 करु 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 नियमावतीमधील तरतुदी विद्यमान विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतुदीपेक्षा वरचढ असल्याने विकास नियंत्रण नियमावलीच्या इतर नियमास अधिन राहून सुधारीत विकास हक्क हस्तांतरणाचे नियमावलीमध्ये नमूद केल्यानूसार ९ मी. किंवा त्यापेक्षा जास्त रुंदीच्या रस्त्यावर टिडीआर अनुज्ञेय होईल. मात्र भूखंडकाचा पुढावा प्रत्यक्षात ज्या रस्त्यावर आहे त्या रस्त्याची रुंदी टिडीआर

D:\CAMP UD-11\UD-11\LETTER\KIRAN\LETTER.Doc

Scanned by CamScanner

		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 राहील. 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 रूंदी (Combined Width) विचारात घेऊन TDR वापरणे आपेक्षित नाही. तथापि, अशा प्रकरणातही अधिसूचनेतील 5.4.1(vi) मधील तरतुदींचा विचार करणे आवश्यक राहील.
(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.		
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 मिळकतींचे एकत्रीकरण केलेल्या मिळकतीपैकी स.नं. चे रेडीरेकनर मधील दर वेगवेगळे असतील अशा ठिकाणी टि.डी.आर. वापरासाठी कोणता दर घ्यावा ?	वेगवेगळे स.नं. असलेल्या मिळकतींचे 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 राहील.

महापालिकेने अपेक्षिल्यानुसार वरीलप्रमाणे स्पष्टीकरण कळविण्याबाबत मला निदेश आहेत.

आपला,

(signature)

(किशोर द. गिरोल्ला)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

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

D:\CAM\UD-11\UD-11LETTERS\KIRANLETTER.Doc

बृहन्मुंबई महानगरपालिका
आयुक्तांचे कार्यालय
... JUL 2017
समय ११, १२, १३, १४, १५, १६, १७, १८,
क्रमांक MGR/2582

MGR/

... कृपया अग्रेषित

मनपा आयुक्तांचे स्वीय सचिव

महोदय,

बृहन्मुंबई महानगर पालिका
प्रमुख अभियंता (विकास नियोजन)
यांचे कार्यालय

११		३
१२	1/269	४
१	10 JUL 2017	५
२	010445	६

क्र.प्र.अ./वि.नि./

साधारण	शहर	पूर्व. उप	प. उप
मा. अधि.	ट्रि.डी.आर	लेखा	आस्था

Dy. Ch E (DP) I
For immediate circulation please.

10/07/17

प्रमुख अभियंता
(विकास नियोजन)

ADDP (I)
Circulate to all BP/DP

13/07/17
Dy Ch E (DP) I

HC (DP) Gen
Pl. circulate

13/07/17
ADDP I

Scanned by CamScanner