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

राज्यातील नियोजन प्राधिकरणांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये समाविष्ट करण्यात आलेल्या सुधारीत विनियम **विकास हक्क हस्तांतरणाच्या** काही नियमांचे **स्पष्टीकरणाबाबत...**

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग,

मंत्रालय, मुंबई-३२

दिनांक :२९/१२/२०१६

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६

क्र.टिपीएस-१८१३/प्र.क्र.१२२/१२/टिडीआर स्पष्टीकरण/कलम १५४/नवि-१३:- ज्याअर्थी, शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७(१)(क क)(ग) मधील तरतूदींनुसार (यापुढे जिचा उल्लेख उक्त अधिनियम असा करण्यात आलेला आहे) राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका सोडून इतर सर्व महानगरपालिका / सर्व नगरपालिका (यापुढे जिचा उल्लेख **उक्त नियोजन प्राधिकरण** असा करण्यात आलेला आहे) यांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये **विकास हक्क हस्तांतरणाचे** सुधारीत विनियमास शासन अधिसूचना क्र. **टिपीएस-१८१३/३०६७/प्र.क्र.१२२/१२/मनपा /नवि-१३, दि.२८/०१/२०१६ व समक्रमांकाची अधिसूचना दि.२९/०१/२०१६** तसेच नगरपालिकांसाठी दि.०६/०२/२०१६ च्या अधिसूचनेद्वारे अंतिम मंजूरी दिलेली आहे. (यापुढे जिचा उल्लेख उक्त अधिसूचना असा करण्यात आलेला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिसूचनेद्वारे मंजूर केलेल्या **विकास हक्क हस्तांतरणाच्या** विनियमामधील काही सुधारणांबाबत शासनाने पूरक पत्र क्र. टिपीएस-१८१३/३०६७/प्र.क्र.१२२/१२/मनपा /नवि-१३, दि.०२/०५/२०१६ व दि.०७/०५/२०१६ अन्वये निर्गमित केले आहे. (यापुढे जिचा उल्लेख **उक्त पूरकपत्र** असा करण्यात आलेला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त विकास हक्क हस्तांतरणाचे विनियमामधील काही नियमांचे स्पष्टीकरण करण्याबाबत काही नियोजन प्राधिकरणानी शासनास विनंती केली असून त्यामधील मुद्दे विचारात घेता त्यातील काही मुद्यांचे स्पष्टीकरण करणे आवश्यक आहे असे शासनाचे मत झाले आहे;

त्याअर्थी, शासनाने निर्गमित केलेल्या उक्त अधिसूचनेसोबतच्या विकास हक्क हस्तांतरणाच्या विनियमामधील काही मुद्यांचे स्पष्टीकरण खालील प्रमाणे करण्यात येत असून त्यानुसार उक्त नियोजन प्राधिकरणाने कार्यवाही करण्याचे **निदेश** उक्त अधिनियमाचे **कलम १५४** अन्वये देण्यात येत आहेत:-

स्पष्टीकरणातील मुद्दे	**शासनाचे स्पष्टीकरण**
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	१) वेगवेगळ्या स.नं. मधील मिळकतींचे एकत्रीकरण केलेल्या मिळकतीपैकी स.नं. चे रेडीरेकनर मधील दर वेगवेगळे असतील अशा ठिकाणी टि.डी.आर. वापरासाठी प्रत्येक स.नं. प्रमाणे रेडीरेकनर मध्ये नमूद

एकत्रीकरण केलेल्या मिळकतीपैकी स.नं. चे रेडीरेकनर मधील दर वेगवेगळे असतील अशा ठिकाणी टि.डी.आर. वापरासाठी कोणता दर घ्यावा ?	दर विचारात घेणे आवश्यक राहील.
२) सदर नियमावलीत अनुज्ञेय टीडीआर च्या कमीत कमी २०% Slum TDR असावा असे नमूद आहे. स्लम टिडीआरची अनुज्ञेयता कमी होत नसल्याने स्लम टिडीआर वापराण्याबाबत प्राधान्यक्रम ठेवणे आवश्यक आहे का ?	२) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस प्रोत्साहण देण्याच्या दृष्टीने त्यापासून निर्माण झालेला **Slum TDR** वापरण्याची तरतुद केलेली आहे, Slum TDR वापरणे सक्तीचे असल्याने त्याची अनुज्ञेयता कमी होत नसल्याने त्याबाबत प्राधान्यक्रम ठरविण्याची आवश्यकता नाही. नियोजन प्राधिकरणाच्या स्तरावर Slum TDR आवश्यक वाटेल तेव्हा (प्राधान्याने किंवा तद्नंतर) वापरण्याबाबत मुभा ठेवण्यास हरकत नाही.
३) काही नियोजन प्राधिकरणाच्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार १२ मी. व त्यापेक्षा जास्त रुंदीच्या रस्त्यावर टिडीआर अनुज्ञेय आहे. परंतु सुधारीत टिडीआरच्या नियमावलीनुसार ९ मी. किंवा त्यापेक्षा जास्त रुंदीच्या रस्त्यावर टिडीआर अनुज्ञेय करण्यात आलेला आहे. अशा स्थितीत टिडीआरच्या नियमावलीनुसार ९ मी. रस्त्यावर टिडीआर अनुज्ञेय होईल का ?	३) 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 ज्या भूखंडकाचा पुढावा प्रत्यक्षात ज्या रस्त्यावर आहे त्या रस्त्याची रुंदी टिडीआर 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 प्रस्तावित सेवा रस्त्याची रुंदी विचारात घेऊन टिडीआर उपयोगात आणता येईल.
४) काही नियोजन प्राधिकरणांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये असलेल्या टिडीआरच्या जुन्या नियमावलीनुसार राज्यमार्ग, महामार्ग, वळणरस्ता, प्रमुख महत्वाचे रस्ते यांवर किंवा अशा रस्त्यापासुन काही ठरावीक अंतरापर्यंत टिडीआर अनुज्ञेय करण्यात आलेला नाही. शासनाच्या सुधारीत विकास हक्क हस्तांतरणाच्या विनियमातील तरतूद क्र.५.४.१ नुसार अशा रस्त्यावर टिडीआर अनुज्ञेय होईल का ?	४) शासनाचे उक्त अधिनियमातील नियम क्र.५.४.१ मधील नोट क्र. (i) मध्ये नमूद केल्यानुसार नियोजन प्राधिकरणांच्या विकास योजनेमध्ये काही विशिष्ट क्षेत्र टिडीआर उपयोगात आणण्यासाठी प्रतिबंधीत असल्यास त्यासाठी लागू आहे. टिडीआरची उपयोगीता ही जमिनीच्या मुल्यांकनावर आधारीत असल्यामुळे जमिनीच्या मुल्यांकनानुसार प्रमुख रस्त्यावर टिडीआर वापरता येईल. त्यामुळे टिडीआर नियमावलीतील नियम क्र. ५.४.१ मधील नोट क्र. (i)

	मध्ये नमूद केल्यानुसार प्रतिबंध नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दीतील राज्यमार्ग, महामार्ग, वळणरस्ता, प्रमुख महत्वाचे रस्ते यांवर किंवा अशा प्रकारच्या रस्त्यावरील भूखंडकास लागू होणार नाहीत.

सदरहू निदेश शासनाच्या www.maharashtra.gov.in (**कायदे / नियम**) या संकेतस्थळावर प्रसिद्ध करण्यात यावेत.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

(संजय सावजी)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१) मा.मुख्यमंत्री महोदयांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
२) मा.राज्यमंत्री, (नगर विकास) महोदयांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३) प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
४) प्रधान सचिव, महसूल विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

प्रति,

१) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
२) संचालक, नगर रचना तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
३) सह संचालक, नगर रचना तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
४) आयुक्त, महानगरपालिका (सर्व)
५) सह संचालक, नगर रचना, नागपूर, अमरावती, औरंगाबाद, नाशिक, पुणे व कोकण विभाग.
६) सहायक संचालक, नगर रचना, / नगर रचनाकार, शाखा कार्यालय (सर्व)
७) कक्ष अधिकारी (नवि-२९) नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई - त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदरचे शासन निदेश या विभागाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावेत.
८) कक्ष अधिकारी, माहिती व तंत्रज्ञान विभाग, मंत्रालय, मुंबई - त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदरचे शासन निदेश शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावेत.
९) निवड नस्ती (कार्यासन-१३).

****