

## बृहन्मुंबई महानगरपालिका

क्र. प्र.अ./वि.नि./१९८१५/साधा, दि.१३.१२.२०२१

परिपत्रक क्र. प्रअ/विनि/१७५/साधारण (२०२१-२२)

### परिपत्रक

विषय:- विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली - २०३४ मधील तरतुदीनुसार जिना, उद्वाहन व उद्वाहना सभोवतालचा भाग चटईक्षेत्र मुक्त करण्याच्या बदल्यात अधिमूल्याच्या दरात बदल करणेबाबत.

संदर्भ: 1) CHE/DP/11769/Gen डीटी 23.09.2021

2) एमजीसी/ए/7390/ दि. 14.10.2021

3) महापालिकेचा दि.29.11.2021 चा ठराव क्र. 1180

विकास नियंत्रण नियमावली - ११ मधील कलम क्र.३५(२) (iv) च्या तरतुदीनुसार जिना, उद्वाहन व उद्वाहना सभोवतालचा भाग अधिमूल्य आकारून चटईक्षेत्र मुक्त करण्याची तरतूद होती. सदर तरतुदीस अनुसरून अधिमूल्य आकारण्याबाबत महापालिकेने परिपत्रक क्र.ChE/2278/ACQ dtd 28/02/2008 जारी केले होते. सदर परिपत्रकानुसार, जिना, उद्वाहन व उद्वाहना सभोवतालच्या भागासाठी अधिमूल्य सिद्धगणक दराच्या विकसित जमिनीच्या दराच्या 25% इतके रहिवाशी वापरासाठी निश्चित केले होते. व्यावसायिक वापराकरिता सदर अधिमूल्य रहिवासी वापराच्या दुप्पट तसेच औद्योगिक वापराकरिता सदर अधिमूल्य रहिवासी वापराच्या 1.25 पट इतके केले होते.

महाराष्ट्र शासनाने बृहन्मुंबईचा विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली - २०३४ दि. ०८.०५.२०१८ ला मंजूर केली होती व सदर नियमावलीदि. ०१.०९.२०१८ पासून अमलात आली आहे. विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली - २०३४ विनियम ३१ (i) (iv) मधील तरतुदीनुसार महापालिका आयुक्तांच्या लेखी परवानगीने जिना, उद्वाहन व उद्वाहना सभोवतालच्या भागाचे क्षेत्र अधिमूल्य आकारून चटईक्षेत्र मुक्त करण्याची तरतूद आहे. यासंबंधी CREDAI MCHI या संस्थेकडून सदर अधिमूल्य जास्त प्रमाणात आकारण्यात येते असे निवेदन प्राप्त झाले. यास्तव, महापालिकेने यापूर्वीच्या परिपत्रकात बदल करावा असे सुचविले सन- २०२१-२२ च्या सिद्धगणक दरानुसार रहिवासी, वाणिज्यिक व औद्योगिक यांच्या संपूर्ण बृहन्मुंबई क्षेत्राच्या सरासरी दराची तुलना केली असता असे निदर्शनास आले की, वाणिज्यिक दर हा रहिवासी दराच्या ३५% अधिक आहे. तसेच, रहिवासी व औद्योगिक वापर यांचे दर एकसमान आहेत यास्तव रहिवासी, वाणिज्यिक व औद्योगिक वापरासाठीच्या जिना, उद्वाहन व

उद्वाहना सभोवतालचा भाग चटईक्षेत्र मुक्त करण्याच्या बदल्यात अधिमूल्याचे गुणोत्तर १ : १.३५ : १.१० असे निश्चित करणे, विकसित जमिनीचा सिद्धगणक दर एक चटईक्षेत्र निर्देशांकावर आधारित आहे. मुंबई शहर विभागासाठी मुलभूत चटईक्षेत्र (Basic Zonal FSI) 1.33 असल्याने शहर विभागासाठी विकसित जमिनीच्या सिद्धगणक दरास 1.33 ने गुणाकार करून त्याप्रमाणे जिना अधिमूल्य आकारावे. असा बदल करण्यासाठी प्रस्ताव सुधार समिती / महापालिकेच्या मंजूरीसाठी सादर करण्यात आला होता. सुधार समिती ने दि. 28.10.2021 चा ठराव क्र. 74 व महानगरपालिकेने दि. 29.11.2021 चा ठराव क्र. 1180 अन्वये खालील प्रमाणे ठराव मंजूर केला.

“आयुक्तांच्या उपरोक्त पत्रात नमूद केलेल्या परिस्थितीत, बृहन्मुंबईकरिता विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ च्या विनियम ३१ (i) (iv) मधील तरतुदीनुसार जिना, उद्वाहन व उद्वाहनासभोवतालचा भाग इ. क्षेत्र अधिमूल्य आकारून चटईक्षेत्र मुक्त करण्याकरिता, त्याच पत्राच्या परिच्छेद ४ मधील कोष्टकात

प्रस्ताविल्याप्रमाणे आकारावयाच्या अधिमूल्य दरात, मुंबई शहर व उपनगरे येथे रहिवासी व व्यावसायिक बांधकामाच्या विक्रीचे दर समान असल्यामुळे, रहिवासी वापर आणि वाणिज्यिक वापर असा फरक न करता समान अधिमूल्य आकारण्यात यावे असा फेरफार करण्यासापेक्ष, बदल करण्यास आणि त्यानुसार अधिमूल्य आकारण्यास मंजूरी देण्यात यावी. ”

यास्तव, महापालिकेच्या वरील प्रमाणे मंजूरी नुसार या आधीच्या जिना, उद्वाहन व उद्वाहना सभोवतालचा भाग अधिमूल्य आकारून चटईक्षेत्र मुक्त करण्याच्या परिपत्रकात खालीप्रमाणे बदल करणे प्रस्ताविले आहे :

| अनु. क. | विवरण (Description)                 | जिना, उद्वाहन व उद्वाहना सभोवतालचा भाग इ. क्षेत्र अधिमूल्य आकारून चटईक्षेत्र मुक्त करण्यासाठीचे प्रस्तावित अधिमूल्य |                                          |
|---------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|         |                                     | उपनगर                                                                                                               | शहर                                      |
| १.      | Residential user<br>रहिवासी<br>वापर | सिद्धगणक दराच्या विकसित जमिनीच्या २५%                                                                               | सिद्धगणक दराच्या विकसित जमिनीच्या ३३.२५% |
| २.      | Commercial user<br>वाणिज्यिक वापर   | सिद्धगणक दराच्या विकसित जमिनीच्या २५%                                                                               | सिद्धगणक दराच्या विकसित जमिनीच्या ३३.२५% |
| ३.      | Industrial user<br>औद्योगिक वापर    | सिद्धगणक दराच्या विकसित जमिनीच्या २७.५%                                                                             | सिद्धगणक दराच्या विकसित जमिनीच्या ३६.५७% |

सदर बदल हे परिपत्रक जारी केल्याच्या दिनांका पासून म्हणजेच दि. १३.१२.२०२१ पासून अंमलात येतील.

सही/-०८.१२.२०२१  
(विनोद चिठोरे)  
प्रमुख अभियंता (वि.नि.)

सही/- ०९.१२.२०२१  
(इ.सिं.चहल)  
महानगरपालिका आयुक्त