



सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

क्रमांक:-टिपीएस-१२२१/१०३९/प्र.क्र.४२/२१/नवि-१२

दिनांक :- १४ जून, २०२१

प्रति,

१. आयुक्त, नवी मुंबई महानगरपालिका, नवी मुंबई.
२. आयुक्त, पनवेल महानगरपालिका, पनवेल

विषय : सिडको प्राधिकरणाकडून पनवेल महानगरपालिकेकडे वर्ग झालेल्या भूखंडावर मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार (UDCPR) बांधकाम परवानगी देतेवेळी अनुसरावयाच्या पध्दतीचे मार्गदर्शन मिळणेबाबत.

संदर्भ : पनवेल महानगरपालिका यांचेकडील पत्र क्र.प.महा./नरवि/६६९/२०२१
दि.२५.०३.२०२१

महोदय,

उपरोक्त पत्रान्वये आयुक्त, पनवेल महानगरपालिका यांनी सिडको प्राधिकरणाकडून पनवेल महानगरपालिकेकडे वर्ग झालेल्या भूखंडावर मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार (UDCPR) बांधकाम परवानगी देतेवेळी अनुसरावयाच्या पध्दतीचे मार्गदर्शन मिळणेबाबत शासनास विनंती केली आहे. पनवेल महानगरपालिका यांनी उपस्थित केलेले मुद्याची वस्तुस्थिती ही नवी मुंबई महानगरपालिकेमध्ये देखील असल्याने मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. १.९ (V) अन्वये दोन्ही महानगरपालिकांना खालीलप्रमाणे मार्गदर्शन देण्याचे मला आदेश आहेत.

अ.क्र.	पनवेल महानगरपालिकेचे मुद्दे	मुद्यांवरील मार्गदर्शन
१.	एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील मुद्दा क्र.२.१.१४ प्रमाणे एकूण प्रिमियम शुल्कापैकी सामायिक हिस्सा शासनास ५० टक्के व नियोजन प्राधिकरणास ५० टक्के देण्याचे नमूद आहे. वरील नमूद केल्याप्रमाणे सिडको जरी जमिन मालक	नियोजन प्राधिकरण हे त्या क्षेत्रामध्ये सार्वजनिक सेवा सुविधा/ पायाभूत सुविधा देणार असल्यामुळे त्याठिकाणी एकूण अधिमुल्य रक्कमेपैकी ५०% अधिमुल्याची रक्कम ही पायाभूत सुविधा देणा-या नियोजन प्राधिकरणाकडे म्हणजेच पनवेल महानगरपालिकेकडे व उर्वरीत अधिमुल्य रक्कमेपैकी २५% अधिमुल्य हे जमिन मालक म्हणून सिडको यांचेकडे व उर्वरीत २५% अधिमुल्य हे शासनाकडे भरणा करणे आवश्यक राहिल. तसेच पनवेल महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये ज्या ठिकाणी सिडको नवनगर

३

	<p>असले तरी सेवा सुविधा पुरविण्याची जबाबदारी पनवेल महानगरपालिकेची आहे. त्यामुळे प्रिमियम शुल्क व अॅन्सिलरी शुल्क पनवेल महानगरपालिकेमध्ये जमा होणे आवश्यक आहे, असे मत आहे.</p>	<p>विकास प्राधिकरण /नियोजन प्राधिकरण आहे त्याठिकाणी जमिनीच्या विकास परवानगीवेळी प्राप्त होणा-या रक्कमेपैकी ५०% रक्कम ही सिडकोकडे व उर्वरीत रक्कमेपैकी २५% रक्कम ही पनवेल महानगरपालिकेस व २५% रक्कम ही शासनास भरणे आवश्यक राहिल. सदरचे अधिमूल्य वाटपाचे प्रमाण हे नवी मुंबई महानगरपालिका क्षेत्राकरीता सुध्दा लागू राहिल.</p>
<p>२.</p>	<p>एकात्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली व प्रोत्साहन नियमावली -२०२० मधील नियम क्र.२.२.३ नुसार भूखंडधारक सिडको प्राधिकरण असल्यामुळे भाडेपट्टेदार यांना नियमावलीतील नियम क्र.६.३ नुसार प्राप्त होणा-या FSI on payment of premium व Ancillary Area तसेच नियम क्र.७.६ नुसार धोकादायक इमारतीकरीता १० टक्के अतिरीक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक व नियम क्र.१०.१०.१ टिप-३ नुसार प्राप्त होणारे In-situ FSI अनुज्ञेय आहे. सदरील बाबी भाडेपट्टेदार यांना दयावयाचे झाल्यास जमिनमालक संस्था (सिडको) व भाडेपट्टेदार यांचे करारातील मान्य FSI व एकात्मिक बांधकाम नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तक्ता क्र.६A व ६G मधील FSI यापैकी कमी असलेला रकाना ३ मधील Basic FSI विचारात घेऊन जमीनमालक या नात्याने सिडकोचे ना-हरकत प्रमाणपत्र न घेता विहित शुल्क भरून घेऊन रकाना क्र.४ मधील जादा FSI व नोट १ व २ प्रमाणे लाभ अनुज्ञेय करता येईल अशी धारणा आहे.</p>	<p>एकात्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम २.२.३ मधील तरतुदीनुसार विकास परवानगीचे वेळी मालकीहक्काबाबत सादर करावयाच्या दस्ताऐवजा अंतर्गत जर एखादी जमिन ही शासन /स्थानिक प्राधिकरण यांनी भाडेपट्टा कराराने दिलेली असल्यास व भाडेपट्टा करारामध्ये काही बदल झाल्यास तसेच भाडेपट्टा करारामधील चटई क्षेत्र निर्देशांकाव्यतिरीक्त जास्त चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रस्तावित असल्यास बांधकाम परवानगीचेवेळी संबंधित जमिनीसाठी शासनाचे /संबंधित संस्थेचे ना-हरकत आवश्यक आहे.</p> <p>त्यामुळे भाडेपट्टा करारामधील चटई क्षेत्र निर्देशांकाव्यतिरीक्त जास्तीचे चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रस्तावित असल्यास विनियम ६ मधील तक्ता ६A, ६G मधील किमान चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात न घेता सिडकोच्या करारनाम्याचे अनुषंगाने सिडकोचे ना-हरकत घेऊन विनियम १०.१०.१ मधील टिप -३ नुसार कार्यवाही होणे आवश्यक राहिल, तसेच वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकासाठी आकारले जाणारे अधिमूल्य यांचा भरणे हा मुद्दा क्र.१ मध्ये अंतिम होणा-या तरतुदीप्रमाणे भरणे आवश्यक राहिल. तक्ता ६G खालील टिप १ मधील अधिमूल्य हे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण क्षेत्र वगळता इतर सर्व क्षेत्रामध्ये लागू असल्यामुळे त्यांचे देखिल अधिमूल्य उक्त नमूद प्रमाणे भरणे आवश्यक राहिल तसेच टिप २ ही ज्या ठिकाणी नियोजन प्राधिकरण नाही तेथे टीडीआर अनुज्ञेय होत नाही. थोडक्यात टिप २ ही प्रादेशिक योजना क्षेत्रामधील जागेसाठी लागू होईल. तथापि पनवेल महानगरपालिका ही नियोजन प्राधिकरण असल्याने महानगरपालिका क्षेत्रासाठी टिडीआरची तरतूद लागू होते. सिडकोच्या मालकीच्या भूखंडामधून टिडीआर निर्माण होत नसला तरी महानगरपालिका क्षेत्रामधील इतर भूखंड/आरक्षणांच्या माध्यमातून निर्माण होणारा टिडीआर पनवेल महानगरपालिका नियोजन प्राधिकरण असलेल्या क्षेत्रातील सिडकोच्या मालकीच्या भूखंडावर वापरता येईल. त्याचप्रमाणे,</p>

2

		<p>i). ज्या भूखंडावर सिडकोची थकवाकी आहे, याची यादी सिडकोने एका महिन्यात दोन्ही महापालिकांना उपलब्ध करून द्यावी.</p> <p>ii). या यादीमधील भूखंडावर वाढीव चटईक्षेत्र किंवा बांधकाम परवानगी देताना सिडकोचे 'ना-हरकत' प्रमाणपत्र बंधनकारक राहिल.</p> <p>iii). या यादीमध्ये नसणाऱ्या भूखंडावर वाढीव चटईक्षेत्र अथवा बांधकाम परवानगी देताना सिडकोच्या ना-हरकत प्रमाणपत्राची आवश्यकता राहणार नाही. संबंधित महापालिकांनी नियमानुसार पुढील कार्यवाही करावी.</p>
३.	<p>सिडको प्राधिकरणाकडून शैक्षणिक, वैद्यकीय, औद्योगिक व सामाजिक वापराकरीता यापूर्वी भूखंड भाडेपट्ट्याने देणेत आले आहेत. सदर भूखंडाकरीता सिडको विकास नियंत्रण नियमावली १९७५ मधील नियम क्र.१६.३ नुसार सदरील भूखंडावर २ चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) अनुज्ञेय असून एकत्रित विकास नियंत्रण नियमावली व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० मंजूर होण्यापूर्वी भाडेपट्टा करार करण्यात आलेले आहेत. सदर बाबत एकत्रित विकास नियंत्रण नियमावली व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० नियम क्र.६.३ मधील तरतुदीनुसार Basic FSI १.१० व इतर अनुषंगिक बाबी अनुज्ञेय आहे. त्यामुळे भाडेपट्टेदार यांस सिडको भाडेपट्टा करारानुसार २.०० FSI द्यावयाचा झाल्यास त्याबाबत सुस्पष्ट निर्देश आवश्यक असून तक्ता ६A व ६G मधील सुत्राव्यतिरीक्त FSI देण्याबाबत नियमावलीच्या अनुषंगाने तरतूद आवश्यक आहे.</p>	<p>शैक्षणिक, वैद्यकीय व सामाजिक वापरासाठी मुळ चटई क्षेत्र निर्देशांक (Basic FSI) १.०० असून वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक १.०० आणि धर्मिक कारणासाठी वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक हा सिडकोच्या पुर्व मान्यतेने व वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे अधिमुल्य भरणे केलेनंतर एकत्रित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा अनुक्रमे २.०० व १.५ इतका अनुज्ञेय होत होता. सद्यस्थितीत एकत्रित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील विनियम ६ मधील तक्ता ६-A, ६-G व विनियम ७ मधील तक्ता ७ A मधील मुळ चटई क्षेत्र निर्देशांक (Basic FSI) हा सिडकोच्या तत्कालिन विकास नियंत्रण नियमावलीतील मुळ चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्तीचा असून त्यामध्ये वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक हा अधिमुल्य भरणे करून अनुज्ञेय केलेला आहे. सदरचा एकत्रित (मुळ + वाढीव) चटई क्षेत्र निर्देशांक हा सिडकोच्या तत्कालिन विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम १६.३ च्या तरतुदीमधील चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्तीचा असल्यामुळे उक्त वापराच्या भूखंडामध्ये भाडेपट्टेदार यांचेसाठी नियमावलीमध्ये वेगळी सुस्पष्टता / निर्देश देण्याची आवश्यकता नाही.</p>

<p>४.</p>	<p>एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०२० मधील व्याख्या क्र.९३ (xiv) (i) नुसार २४ मी.वरील इमारतींना स्पेशल बिल्डींग असे संबोधले जाते व त्याकरीता फायर एनओसी घेणे बंधनकारक आहे. तसेच १५ मी.पेक्षा जास्त उंची असलेल्या इमारतीसाठी नियम क्र.९.२९.८ नुसार एक लिफ्ट ही फायर लिफ्ट असावी असे नमूद आहे. तसेच नॅशनल बिल्डींग कोडचे फायर तरतुदीनुसार १५ मी.उंचीवरील इमारतीसाठी फायर एनओसी घेणे बंधनकारक आहे. त्यामुळे १५ मी.उंचीवरील इमारतीकरीता फायर एनओसी घ्यावी किंवा कसे याबाबत मार्गदर्शन होणेस विनंती.</p>	<p>एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील विनियम १.९ मधील ९३ (xiv) (i, ii, iii) मध्ये विशेष इमारत (Special Building) याबाबत स्पष्टता आहे. तसेच विनियम ९.२८.७ व ९.२९.८ यांचा एकत्रित विचार करता तळ मजल्यापेक्षा जास्त मजल्याच्या इमारतीस जी विनियम १.३.९३ (xiv) (i, ii, iii) तरतुदीनुसार विशेष इमारत नाही, अशा इमारतीस एक जिना व १५ मी. उंचीपेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीस एक अग्निशमन जिना (Fire Lift) आवश्यक आहे. त्यामुळे अग्निशमन जिना (Fire Lift) ही २४.०० मी. उंचीपेक्षा कमी (जी विशेष इमारत नाही) उंचीच्या इमारतीस सोडावयाचे प्रयोजन असले तरी त्यास अग्निशमन विभागाचे ना-हरकत आवश्यक नाही. परंतु याबाबत विनियम २.२.११ मध्ये नमूद नुसार जर एखादी इमारत ही विनियम क्र.१.३. ९३ (xiv) (i, ii, iii) मधील तरतुदीमध्ये बसत असल्यास सदर इमारतीस अग्निशमन विभागाचे ना-हरकत घेणे बंधनकारक आहे, अशी स्पष्ट तरतूद विनियमामध्ये असल्याने नॅशनल बिल्डींग कोड मधील तरतूद विचारात न घेता एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुदीनुसार इमारतीस अग्निशमन विभागाचे ना-हरकत घेणे आवश्यक राहिल.</p>
<p>५.</p>	<p>संदर्भ क्र.४ च्या पत्रातील पुरकपत्र क्र.११ The Indian Institute of Architects यांच्या पत्रातील मुद्दा क्र.१ नुसार सिडकोच्या १२.५% योजनेमधील ५०० चौ.मी. क्षेत्रापेक्षा कमी भूखंडावर नविन एकत्रित नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली नुसार पार्किंग, इमारतीची उंची, सामासिक अंतर मुळे विकासक/भूखंडधारकास विकास करतेवेळी अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक क्षेत्राचा पूर्णपणे वापर करता येत नाही. त्यामुळे सदर बाबत वरीष्ठ स्तरावर विचार होणेस विनंती.</p>	<p>एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील विनियम ६.२ मधील तक्ता ६.D व ६.E मध्ये रस्त्याच्या रुंदीनुसार त्यास सन्मुख भूखंडाचे किमान क्षेत्र व त्यावर अनुज्ञेय होणा-या इमारतीच्या उंची नुसार सामासिक अंतरे सोडावयाची तरतूद असून सदरची तरतूद ही या तक्त्यामधील स्तंभ ८ मध्ये नमूद केल्यानुसार पार्कींग मजल्यासाठीची उंची वगळून उर्वरीत इमारतीच्या उंचीकरीता आहे. सदर तक्त्यामधील इमारत उंचीपेक्षा जास्त उंचीच्या इमारतीसाठी आवश्यक सामासिक अंतरे हे विनियम ६.२.३ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक आहे.</p> <p>सिडकोच्या तत्कालिन सर्वसाधारण विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये सिडकोच्या प्रकल्पग्रस्तासाठी वाटप केलेल्या १२.५ टक्के योजनेअंतर्गत ४५० चौ.मी. पेक्षा कमी क्षेत्राच्या भूखंडामध्ये Semi detached Buildings व रो हाऊसेस १३ मी.उंचीच्या मर्यादेत अनुज्ञेय होत्या तसेच एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम ३.७ मधील तक्ता क्र.३D नुसार भूखंडाचे किमान क्षेत्र व त्यामध्ये अनुज्ञेय विकास नमूद असून सदर विकास हा पुर्व मंजूर रेखांकनामध्ये नमूद मंजूर रेखांकनामधील तरतुदीनुसार किंवा</p>

		<p>भविष्यामधील मंजूर रेखांकनानुसार अनुज्ञेय आहे. तसेच तक्ता क्र.६D नुसार रस्त्याच्या रुंदीनुसार किमान भूखंडाचे क्षेत्र, इमारतीपासून सोडावयाचे सामासिक अंतरे व इमारत उंची नमूद असून त्याखालील नोट क्र.१३ नुसार पुर्व मंजूर रेखांकनामधील विकास हा पुर्व मंजूर रेखांकनानुसार करावयाचा आहे. त्यामुळे सिडकोच्या १२.५% भूखंडासाठी सामासिक अंतराबाबत वेगळ्या विनियमाची आवश्यकता नाही. तसेच संपूर्ण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरणे बंधनकारक नाही.</p>
--	--	---

आपला



(पु.म.शिंदे)

कार्यासन अधिकारी

प्रत माहितीसाठी व उचित कार्यवाहीसाठी :-

- १) व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको, सिडको भवन, बेलापूर, नवी मुंबई.
- २) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- ३) सहसंचालक, नगर रचना, कोकण भवन, कोकण विभाग, नवी मुंबई.
- ४) सहायक संचालक, नगर रचना, अलिबाग शाखा, रायगड.