जा.क्र.का.15/मुंबई शहर व उपनगर/
मार्ग.सू.क्र.3/टी.डी.आर./परिपत्रक/ 1186
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1
दि. 17 /12/2016.

परिपत्रक :-

विषय :- मुंबई शहर व उपनगरांसाठी लागू असलेली मार्गदर्शक सूचना क्र.3
टी.डी.आर.वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे मूल्यांकन.

मुंबई शहर व उपनगरांसाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यासोबत मार्गदर्शक सूचना दि.1 एप्रिल 2016 रोजी निर्गमित करण्यात आल्या आहेत. सदर सूचनांमधील सूचना क्र.3 मध्ये मुंबई उपनगरांतील हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे मूल्यांकन करताना वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात नमूद जमीन दरामध्ये 40% वाढ देऊन येणारा दर मूल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात यावा, असे नमूद आहे.

यापूर्वी मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रात मुंबई शहरामध्ये टी.डी.आर.अनुज्ञेय नव्हता. मात्र मुंबई उपनगरांमध्ये 1 टी.डी.आर. पूर्वीपासूनच अनुज्ञेय असल्याने जमीन दराच्या 40% दर टी.डी.आर.विकसन क्षमतेसाठी विचारात घेणेबाबत यापूर्वीपासून मार्गदर्शक सूचना अंमलात आहे. आता शासनाच्या नगर विकास विभागाने बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम 34 मध्ये दि.16.11.2016 च्या शासन निर्णयांन्वये बदल केला असून त्यानुसार मुंबई शहर क्षेत्रातही (Island city) टी.डी.आर.अनुज्ञेय केला असून कमाल 0.67 इतका टी.डी.आर.वापर अनुज्ञेय आहे. त्यामुळे मुंबई उपनगरांप्रमाणे मुंबई शहरातही टी.डी.आर.वापरणेची क्षमता असलेल्या जमिनीचे, टी.डी.आर. विकसन क्षमतेसाठी असलेले मूल्य विचारात घेणे आवश्यक ठरते. यास्तव मुंबई शहर व उपनगरांकरिताची मार्गदर्शक सूचना क्र.3 पुढीलप्रमाणे सुधारीत करणेत येत आहे.

**मार्गदर्शक सूचना क्र.3 - टी.डी.आर.वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे मूल्यांकन :-**

**मुंबई शहर व उपनगरातील हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे मूल्यांकन करताना, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात नमूद (1.00 चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसारच्या) जमीन दरामध्ये अनुक्रमे 25% व 40% वाढ देऊन येणारा दर मूल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात यावा. वरीलप्रमाणे वाढ दिल्यानंतर टी.डी.आर.वापर क्षमतेचा पुन्हा स्वतंत्र विचार करण्याची आवश्यकता नाही. ज्या दस्तांच्या बाबतीत उदा.उपकर प्राप्त इमारती, शैक्षणिक, तारांकित हॉटेल, म्हाडा, झोपडपट्टी पुनर्विकास इ.साठी दस्तात नमूद मिळकतीत प्रोत्साहनात्मक / अतिरिक्त चटई क्षेत्र (अनुज्ञेय चटई**

**क्षेत्रामध्ये त्या भूखंडाच्या संपूर्ण टी.डी.आर.क्षमतेचा विचार केलेला असतो) लक्षात घेऊन सविस्तर मूल्यांकन केले जाते, त्यावेळी या सूचनेत नमूदनुसार दरात अनुक्रमे 25% अथवा 40% वाढ देण्याचा प्रश्न उपस्थित होत नाही.**

सदर परिपत्रक दि.19/12/2016 पासून अंमलात आणून, दस्त नोंदणीकामी मूल्यांकन करताना उक्त सुधारीत सूचना विचारात घेणेत यावी.

सदर परिपत्रकाची प्रत नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharshtra.gov.in या संकेतस्थळावर publication या सदराखाली circulars या ठिकाणी उपलब्ध आहे.

सही/-
( डॉ.रामास्वामी एन.)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रत माहितीसाठी सादर :-

1) मा.अपर मुख्य सचिव, महसूल व वन विभाग, (मदत व पुनर्वसन) मंत्रालय, मुंबई-32.
2) मा.प्रधान सचिव, (मदत व पुनर्वसन) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-32.
3) मा.महालेखापाल (लेखापरिक्षा) - II, महाराष्ट्र, नागपूर.

प्रत माहिती व कार्यवाहीसाठी :-

4) सहनोंदणी महानिरीक्षक, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
5) उपसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, मुंबई प्रदेश, मुंबई.
6) सहायक संचालक नगर रचना, मूल्यांकन, कोकण/पुणे/नाशिक/औरंगाबाद/अमरावती/नागपूर
7) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (मुख्यालय), पुणे.
8) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (संगणक) पुणे.
   -/ सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर upload करणेबाबतची कार्यवाही करणेत यावी.
9) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक कोकण/पुणे/नाशिक/औरंगाबाद/लातूर/अमरावती/नागपूर यांना माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.
   -/ सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्यांच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.
10) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
11) श्रीमती.निलीमा देसाई, NIC पुणे.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकरिता