महाराष्ट्र शासन राजपत्र
असाधारण भाग चार

वर्ष २, अंक २५] मंगळवार, सप्टेंबर २१, २०१०/भाद्र ३०, शके १९३२ [पृष्ठे ३, किंमत रुपये २६.००

असाधारण क्रमांक ३९

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम.

अनुक्रमणिका

सन २०१० चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक १३.— महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६, मध्ये आणखी सुधारणा करण्यासाठी अध्यादेश.	पृष्ठे १-३

नगर विकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक २१ सप्टेंबर २०१०.

MAHARASHTRA ORDINANCE No. XIII OF 2010.

AN ORDINANCE FURTHER TO AMEND THE MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

सन २०१० चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक १३.

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ मध्ये आणखी सुधारणा करण्यासाठी अध्यादेश.

ज्याअर्थी, राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नाही ;

१९६६ चा महा. ३७. **आणि ज्याअर्थी,** यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांकरिता, महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६, यामध्ये आणखी सुधारणा करण्यासाठी तातडीने कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे, अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली आहे ;

त्याअर्थी, आता, भारताच्या संविधानाच्या अनुच्छेद २१३ च्या खंड (१) द्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्राचे राज्यपाल, याद्वारे, पुढील अध्यादेश प्रख्यापित करीत आहेत :—

संक्षिप्त नाव व प्रारंभ. **१.** (१) या अध्यादेशास, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना (सुधारणा व विधिग्राह्यीकरण) अध्यादेश, २०१० असे म्हणावे.

(२) तो, तात्काळ अंमलात येईल.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३७ याच्या कलम २२ ची सुधारणा. **२.** महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यात, यापुढे, ज्याचा निर्देश "मुख्य अधिनियम" असा करण्यात आला आहे), याच्या कलम २२, खंड (ड) मधील, "इमारतीच्या सभोवार मोकळ्या ठेवावयाच्या जागेच्या संबंधात लादावयाच्या शर्ती व निर्बंध" या मजकुराऐवजी पुढील मजकूर दाखल करण्यात येईल आणि तो, दिनांक ११ जानेवारी १९६७ पासून दाखल करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल :— १९६६ चा महा. ३७.

"संबंधित विकास नियंत्रण विनियमांखाली अतिरिक्त तळजमीन निर्देशांक मंजूर करण्यासाठी किंवा विशेष परवानगी किंवा स्वेच्छाधिकारांचा वापर करण्यासाठी वेळोवेळी राज्य शासन किंवा नियोजन प्राधिकरण निश्चित करील अशा दराने लादावयाची फी, आकार व अधिमूल्य, या बाबींसह इमारतीच्या सभोवार मोकळ्या ठेवावयाच्या जागेच्या संबंधात लादावयाच्या शर्ती व निर्बंध".

विधिग्राह्यीकरण. **३.** मुख्य अधिनियम किंवा त्याखाली तयार करण्यात आलेले कोणतेही नियम किंवा विनियम, किंवा कोणताही विकास आराखडा किंवा कोणत्याही न्यायालयाचा, न्यायाधिकरणाचा किंवा अन्य प्राधिकरणाचा कोणताही न्यायनिर्णय, हुकूमनामा किंवा आदेश, यांमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना (सुधारणा व विधिग्राह्यीकरण) अध्यादेश, २०१० याच्या प्रारंभाच्या दिनांकापूर्वी, मुख्य अधिनियमाच्या किंवा त्याखाली तयार करण्यात आलेल्या कोणत्याही नियम, विनियमाच्या तरतुदींअन्वये राज्य शासन किंवा नियोजन प्राधिकरण यांच्या द्वारे, अतिरिक्त तळजमीन निर्देशांक मंजूर करण्यासाठी किंवा विशेष परवानगी किंवा स्वेच्छाधिकारांचा वापर करण्यासाठी बसविण्यात आलेली किंवा वसूल करण्यात आलेली कोणतीही फी, आकार व अधिमूल्य, उक्त अध्यादेशाद्वारे सुधारणा केलेल्या कलम २२ खाली तयार करण्यात आलेल्या विनियमांखाली वैधरितीने बसविण्यात किंवा वसूल करण्यात आली असल्याचे मानण्यात येईल आणि ते नेहमीकरिता वैध असल्याचे समजण्यात येईल आणि त्यानुसार ते अंमलात येण्याअगोदर मुख्य अधिनियमाच्या तरतुदी किंवा त्याखाली तयार करण्यात आलेला विकास आराखडा यांमध्ये, राज्य शासन किंवा नियोजन प्राधिकरण यांच्याद्वारे फी, आकार व अधिमूल्य बसविणे व ते वसूल करणे यासंबंधातील विनियम तयार करण्यासाठीची कोणतीही तरतूद करण्यात आली नव्हती या कारणावरून कोणत्याही न्यायालयात किंवा कोणतेही न्यायाधिकरण किंवा अन्य प्राधिकरण यांच्यासमोर कोणताही दावा, खटला, किंवा अन्य कायदेशीर कार्यवाही दाखल करता येणार नाही. अशा रितीने बसविण्यात आलेली व वसूल करण्यात आलेली कोणतीही फी, आकार व अधिमूल्य यांचा परतावा करण्यासाठी कोणत्याही न्यायालयात किंवा कोणतेही न्यायाधिकरण किंवा अन्य प्राधिकरण यांच्यासमोर कोणताही दावा, खटला किंवा अन्य कायदेशीर कार्यवाही दाखल करता येणार नाही, चालविण्यात येणार नाही किंवा चालू ठेवता येणार नाही. २०१० चा महा. अध्या. १३.

निवेदन

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (१९६६ चा महा. ३७) हा, विकास योजना तयार करण्याकरिता तरतूद करतो. उक्त अधिनियमाच्या कलम २२ मध्ये विकास योजनेमध्ये इतर अनेक गोष्टींबरोबर विकास नियंत्रण विनियम तयार करण्यासाठीही तरतूद करण्यात आली आहे.

२. राज्यातील स्थानिक नागरी संस्था आणि इतर नियोजन प्राधिकरणे, संबंधित विकास नियंत्रण विनियमांन्वये, जेव्हा अतिरिक्त तळजमीन निर्देशांक वापरण्याची मुभा देतात किंवा विवक्षित वापराखालील क्षेत्र तळजमीन निर्देशांकाच्या गणनेमध्ये न घेण्यासाठी विशेष परवानगी देतात, किंवा स्वेच्छाधिकार अधिकारांचा वापर करतात तेव्हा, अधिमूल्य वसूल करतात असे दिसून आले आहे. अशाप्रकारे वसूल केलेल्या अधिमूल्याचा मुख्य उद्देश, पायाभूत सुविधा पुरविणे हा आहे.

३. सन २००८ ची जनहित याचिका क्रमांक ९४ (अमित मारु आणि इतर विरुद्ध राज्य आणि इतर) आणि सन १९९८ चा रीट विनंतीअर्ज क्रमांक १८७४ (मेसर्स बिल्डआर्च आणि इतर विरुद्ध बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि इतर) यात मुंबई उच्च न्यायालयाने, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (१९६६ चा महा. ३७) यात अधिमूल्य वसूल करण्यास स्पष्टपणे प्राधिकार दिलेला नाही असा निर्णय दिला आहे. परिणामी, अधिमूल्याच्या आकारणीवरील निर्बंधामुळे, स्थानिक नागरी संस्था व राज्य शासनाच्या महसूलावर विपरित परिणाम होत आहे. अधिमूल्याचा मुख्य उद्देश पायाभूत सुविधा पुरविण्यासाठी वापरणे हा होता. तसेच अधिमूल्याचे हे साधन, हस्तांतरणीय विकास हक्काच्या दरावर नियंत्रण ठेवण्यासाठी निरुपयोगी ठरत आहे व यामुळे हस्तांतरणीय विकास हक्काच्या दरामध्ये भरमसाठ वाढ करण्याच्या मक्तेदारीवर नियंत्रण ठेवता येणार नाही.

४. राज्य शासनास, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (१९६६ चा महा. ३७) याच्या कलम २२ मध्ये सुधारणा करणे इष्ट वाटते, जेणेकरून संबंधित विकास नियंत्रण विनियमांखाली अतिरिक्त तळजमीन निर्देशांक मंजूर करण्यासाठी किंवा विशेष परवानगी किंवा स्वेच्छाधिकारांचा वापर करण्यासाठी वेळोवेळी, राज्य शासन किंवा नियोजन प्राधिकरण निश्चित करील अशा दराने लादावयाची फी, आकार व अधिमूल्य यांकरिता विकास नियंत्रण विनियमांमध्ये तशी स्पष्ट तरतूद करता येईल. बसविण्यात व वसूल करण्यात आलेली फी, आकार व अधिमूल्य हे सुधारित कलम २२ अन्वये वैधरित्या तयार करण्यात आले असल्याचे मानण्यात आलेल्या संबंधित विकास नियंत्रण विनियमांद्वारे वैधरित्या बसविण्यात व वसूल करण्यात आले असल्याचे समजण्यात येईल अशी तरतूद करण्याचे देखील प्रस्तावित करण्यात आले आहे. म्हणून, उक्त अधिनियमात, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (१९६६ चा महा. ३७) याच्या प्रारंभाच्या दिनांकापासून, त्यामध्ये, भूतलक्षी प्रभावाने, म्हणजेच, दिनांक ११ जानेवारी १९६७ पासून सुधारणा करण्याचे प्रस्तावित आहे.

५. राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नाही आणि उपरोक्त प्रयोजनांसाठी महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (१९६६ चा महा. ३७) यामध्ये आणखी सुधारणा करण्यासाठी तात्काळ कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली आहे. म्हणून, हा अध्यादेश प्रख्यापित करण्यात येत आहे.

मुंबई,
दिनांक २१ सप्टेंबर २०१०.

के. शंकरनारायणन्,
महाराष्ट्राचे राज्यपाल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

टी. सी. बेंजामिन,
शासनाचे प्रधान सचिव.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY SHRI PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004, EDITOR : SHRI PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI.

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग आठ

वर्ष २, अंक ३४]   मंगळवार, सप्टेंबर २१, २०१०/भाद्र ३०, शके १९३२   [पृष्ठे ४, किंमत : रुपये १९.००

असाधारण क्रमांक ६७

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम आणि विधी व न्याय विभागाकडून आलेली विधेयके (इंग्रजी अनुवाद).

In pursuance of clause (3) of article 348 of the Constitution of India, the following translation in English of the Maharashtra Regional and Town Planning (Amendment and Validation) Ordinance, 2010 (Mah. Ord. XIII of 2010), is hereby published under the authority of the Governor.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

H. B. PATEL,
Secretary to Government,
Law and Judiciary Department.

(Translation in English of the Maharashtra Regional and Town Planning (Amendment and Validation) Ordinance, 2010 (Mah. Ord. XIII of 2010), published under the authority of the Governor.)

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated the 21st September 2010.

MAHARASHTRA ORDINANCE No. XIII OF 2010.

AN ORDINANCE

further to amend the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966.

WHEREAS both Houses of the State Legislature are not in session ;

AND WHEREAS the Governor of Maharashtra is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action further to amend the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966, for the purposes hereinafter appearing ;

Mah. XXXVII of 1966.

NOW, THEREFORE, in exercise of the powers conferred by clause (*1*) of article 213 of the Constitution of India, the Governor of Maharashtra is hereby pleased to promulgate the following Ordinance, namely :—

Short title and commencement.

1. (*1*) This Ordinance may be called the Maharashtra Regional and Town Planning (Amendment and Validation) Ordinance, 2010.

(*2*) It shall come into force at once.

Amendment of section 22 of Mah. XXXVII of 1966.

2. In section 22 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as " the principal Act "), in clause (*m*), for the words " including imposition of ", the following shall be substituted and shall be deemed to have been substituted, with effect from the 11th January 1967, namely :— Mah. XXXVII of 1966.

" including imposition of fees, charges and premium, at such rate as may be fixed, by the State Government or the Planning Authority, from time to time, for grant of an additional Floor Space Index or for the special permissions or for the use of discretionary powers under the relevant Development Control Regulations, and also for imposition of ".

Validation.

3. Notwithstanding anything contained in the principal Act, or in any rules or regulations made thereunder or in the Development plan or in any judgement, decree or order of any court, tribunal or other authority, any levy and collection of fees, charges and premium by the State Government or the Planning Authority for grant of an additional Floor Space Index or for the special permissions or for the use of discretionary powers under the provisions of the principal Act, or any rules or regulations made thereunder, prior to the date of commencement of the Maharashtra Regional and Town Planning (Amendment and Validation) Ordinance, 2010, shall be deemed to be validly levied and collected, and shall be deemed always to have been validly levied and collected, under the regulations made under section 22, as amended by the said Ordinance, and accordingly no suit, prosecution or other legal proceedings shall lie in any court or before any tribunal or other authority on the ground that, the provisions of the principal Act or the Development plan prepared thereunder, prior to such commencement, did not provide for making of the regulations regarding levy and collection of such fees, charges and premium by the State Government or the Planning Authority. No suit, prosecution or other legal proceedings shall lie or be maintained or continued in any court, or before any tribunal or other authority, for the refund of any such fees, charges and premium, so levied and collected. Mah. Ord. XIII of 2010.

STATEMENT

The Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966) provides for preparation of Development plan. Section 22 of the said Act provides for the contents of the Development plan. The Development plan *inter alia* provides for preparation of Development Control Regulations.

2. It has been observed that, the urban local bodies and other Planning Authorities in the State have been levying premium, whenever under the relevant Development Control Regulations, an additional Floor Space Index (FSI) was allowed to be consumed or special permissions are given for certain free of FSI uses or when discretionary powers are exercised by the authorities. The premium so collected is primarily meant for providing infrastructure facilities.

3. In the Public Interest Litigation No. 94 of 2008 (Amit Maru and Others *vs.* State and Others) and Writ Petition No. 1874 of 1998 (M/s. Buildarch and Others *vs.* Municipal Corporation of Greater Mumbai and Others), the Bombay High Court has held that the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966) does not expressly authorise the levy of premium. In view of this, the levy of premium is hampered and resulted in loss of revenue of the urban local bodies and the State Government, which was primarily meant to be used for providing infrastructure facilities, and also rendered the instrument of premium incapable of being used to control the rates of Transfer of Development Rights (TDR), which experience uncontrolled escalations in a near monopolistic regime.

4. The Government, therefore, considers it expedient to amend section 22 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966), so as to make the provisions explicit to the effect that the Development Control Regulations may provide for imposition of fees, charges and premium, at such rate as may be fixed, by the State Government or the Planning Authority, from time to time, for grant of an additional Floor Space Index (FSI) or for the special permissions or use of discretionary powers under the relevant Development Control Regulations. It is also proposed to provide for validation of the levy and collection of the fees, charges and premium, as deemed to have been validly levied and collected under the relevant Development Control Regulations, as deemed to have been validly made under the provisions of the amended section 22. It is, therefore, proposed to amend the said Act, with retrospective effect, *i.e.* with effect from the 11th January 1967, being the date of commencement of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966).

5. As both Houses of the State Legislature are not in session and the Governor of Maharashtra is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action further to amend the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966), for the purposes aforesaid, this Ordinance is promulgated.

Mumbai, K. SANKARANARAYANAN,

Dated the 21st September 2010. Governor of Maharashtra.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra.

T. C. BENJAMIN,

Principal Secretary to Government.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY SHRI PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : SHRI PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI.