

०१५ १२

विकास नियंत्रण नियमावली-उल्हासनगर
सार्वजनिक, निम-सार्वजनिक विभागात वाणिज्य वापर
अनुज्ञेय करणेबाबत.
महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम
३७(१ अ) अन्वयेची सुचना

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग,

शासन निर्णय क्र. टिपीएस-१२१२/८६/प्र.क्र.४८/१२/नवि-१२

निर्मल, २ रा मजला, मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०३२,

दिनांक : - २७ सप्टेंबर २०१२.

शासन निर्णय:- सोबतची शासकीय सुचना (मराठी व इंग्रजी) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात प्रसिध्द करावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

(संजय वि.पवार)

कार्यासन अधिकारी

प्रति,

- १) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा (पुर्व), मुंबई-५१.
- २) विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई.
- ३) संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- ४) उपसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई.
- ५) आयुक्त, उल्हासनगर महानगरपालिका, उल्हासनगर.
- ६) सहायक संचालक नगर रचना, ठाणे शाखा, ठाणे .
- ७) व्यवस्थापक, शासकीय मुद्रणालय, चर्नी रोड, मुंबई.

(त्यांना विनंती की, सोबतची शासकीय सूचना महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्राच्या भाग-१ कोकण विभागीय पुरवणीमध्ये प्रसिध्द करून त्यांच्या प्रत्येकी ५ प्रती या विभागास, महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे, उपसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई व आयुक्त, उल्हासनगर महानगरपालिका, उल्हासनगर यांना पाठवाव्यात.)

- ८) कक्ष अधिकारी, कार्यासन नवि-२९, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई त्यांना विनंती की, सदरहू अधिसूचना विभागाच्या वेब साईटवर प्रसिध्द करावी.
- ९) निवडनस्ती (कार्यासन नवि-१२)

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
मंत्रालय, मुंबई-४०००३२.
दिनांक:- २७ सप्टेंबर, २०१२.

सुचना

क्रमांक-टिपीएस- १२१२/८६/प्र.क्र.४८/१२/नवि-१२.

महाराष्ट्र
प्रादेशिक
व नगर रचना
अधिनियम,
१९६६

ज्याअर्थी, उल्हासनगर शहराची विकास योजना (यापुढे जिचा उल्लेख "उक्त विकास योजना" असा करण्यात आला आहे) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करण्यात आला आहे) च्या कलम ३१ (१) अन्वये शासन अधिसूचना क्रमांक टिपीएस-१२७२/६०१८५/आरपीसी, दिनांक २०/५/१९७४ अन्वये मंजूर झाली असून, ती दिनांक १/७/१९७४ पासून अंमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, विकास योजनेमधील सार्वजनिक -निम सार्वजनिक विभागामध्ये काही प्रमाणात वाणिज्य वापर अनुज्ञेय करण्याची तरतूद शासनाने काही महानगरपालिकांच्या विकास नियंत्रण नियमावली मध्ये यापुर्वीच अंतर्भूत केली आहे.

आणि ज्याअर्थी, सर्व महानगरपालिका / "अ" वर्ग नगरपरिषदा यांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीत, विकास योजनेतील सार्वजनिक निमसार्वजनिक वापर विभागात काही प्रमाणात वाणिज्य वापर अनुज्ञेय करणे तसेच त्यांच्यात एकसुत्रता आणणे जनहिताच्या दृष्टीने आवश्यक आहे, असे शासनाचे मत झालेले आहे आणि त्यामुळे शासनाने उक्त अधिनियमाचे कलम ३७ चे उप कलम (१) अन्वये सर्व महानगरपालिका (बृहन्मुंबई, नागपूर व अकोला महानगरपालिका वगळता) आणि सर्व "अ" वर्ग नगरपरिषदांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीत, मंजूर विकास योजनेतील सार्वजनिक निमसार्वजनिक विभागातील क्षेत्रावर काही प्रमाणात वाणिज्य वापर अनुज्ञेय करण्यासंदर्भाने उक्त अधिनियमाचे कलम ३७ च्या तरतूदीचे पालन करून फेरबदलाचा प्रस्ताव सादर करण्याचे निदेश शासनाने दिनांक १४/१०/२००८ च्या आदेशान्वये दिले आहेत. (ज्याचा उल्लेख "उक्त फेरबदल" असा करण्यात आला आहे.)

आणि ज्याअर्थी, उक्त निदेशानुसार उल्हासनगर महानगरपालिकेने उक्त फेरबदलाबाबतची सूचना, निदेशांच्या दिनांकापासून ९० दिवसांत जनतेकडून सूचना / हरकती मागविण्यासाठी महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्द करणे आवश्यक होते.

आणि ज्याअर्थी, विहित मुदतीत उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१) अनुसार उक्त फेरबदलाबाबत हरकती/सूचना मागविण्याची सूचना प्रसिध्द करण्यास उल्हासनगर महानगरपालिका असमर्थ ठरली आहे;

आता, त्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१ क) अन्वये प्रदत्त असलेल्या अधिकारानुसार शासन याद्वारे सोबत जोडलेल्या अनुसूचीमधील प्रस्तावित फेरबदलाबाबत आम जनतेकडून सूचना प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्यांच्या

कालावधीत हरकती/सूचना मागवित आहे. प्रस्तावित फेरबदलाबाबत काही हरकती/सूचना असल्यास त्या त्यांनी उप संचालक नगर रचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांचेकडे लेखी स्वरूपात पाठवाव्यात. उपसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांना हरकती / सूचनांवर सुनावणी देवून शासनास अहवाल सादर करण्याकरिता उक्त अधिनियमाचे कलम १६२(१) अन्वये अधिकारी म्हणून नियुक्ती करण्यात येत आहे. आणि त्यांनी त्यांचा अहवाल शासनास उपरोक्त मुदत संपल्यानंतर ३० दिवसांत सादर करावा.

उक्त प्रस्तावित फेरबदल नागरीकांच्या अवलोकनार्थ कार्यालयीन वेळेमध्ये कामकाजाच्या दिवशी खाली नमूद कार्यालयांमध्ये एक महिन्याच्या कालावधी करिता उपलब्ध राहिल.

- १) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा
- २) आयुक्त, उल्हासनगर महानगरपालिका, उल्हासनगर.
- ३) उपसंचालक नगर रचना, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई.
- ४) सहाय्यक संचालक नगर रचना, ठाणे शाखा, जि. ठाणे.

सदर फेरबदलाची सूचना ही महाराष्ट्र शासनाच्या www.urban.maharashtra.gov.in वेबसाईटवर प्रसिध्द करण्यात आली आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने

(संजय वि. पवार)
कार्यासन अधिकारी

SCHEDULE

Accompaniment to Notice No. TPS 1212/86/CR.48/12/UD-12 dated :- 27 September, 2012

The following New Regulation No. at the appropriate place shall be added as Appendix in the Development Control Regulations of Ulhasnagar Municipal Corporation.

Commercial user shall be permissible in Public Semi Public Zones as given in the table below :

<u>Area of Plot</u>	<u>Permissible Commercial</u> <u>Use in Percentage</u>
upto 1000 sq.mt.	7.5%
1001 to 2500 sq.mt.	10%
2501 to 4000 sq.mt.	12%
4001 and above	15%

Such Commercial use shall be permissible on the following conditions :

- i. Convenience Shopping, Branch of Bank small hotels, etc. shall be permitted but shops/hotels for wines, pan, cigarettes, tobacco, lottery tickets and such others which do not serve public purpose and similarly domestic gas shops /godowns which are dangerous to public health shall not be permitted.
- ii. The income from such commercial use shall be utilised for the main users for which the development has taken place or would take place.
- iii. Such commercial development shall take place such a way that it shall not affect the view of the main development of the land. Similarly such commercial user shall be permitted up to 50% length of the plot,
- iv. The Planning Authority shall ascertain that sufficient area is kept for parking and for traffic in the plot.
- v. Additional FSI if permissible under any of other Regulation shall be allowed only on the plot area remaining after deducting the plot area utilised for commercial user.
- vi. The Planning Authority shall not allow sub-division of survey No., Gut No., Plot No. on which such commercial development which has taken place or would take place.
- vii. In lay-outs or sub-divisions, having area more than 2 ha. but less than 5 ha., 20% land for public utilities and amenities like electric sub- station, bus station , sub- post office, police out post, garden, play ground, school, dispensary and such other amenities shall be provided.
- viii. The commercial user is permissible up to a depth of 12 mtr.
- ix. The land owner /developer /institution shall give guarantee in writing to the Planning Authority for following all the stipulated conditions scrupulously.
- x. The plots in which there is an existing development, such commercial use shall be restricted to maximum 20% of the balance potential.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA
URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT
Mantralaya, Mumbai 400032
Dated :-27 September , 2012

NOTICE

Maharashtra No. TPS 1212/86/CR-48/12/UD-12
Regional
and Town
Planning
Act, 1966

Whereas, the Development Plan of Ulhasnagar (hereinafter referred to as "the said Development Plan") has been sanctioned by the Government under section 31(1) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "the said Act") vide Notification No. TPS 1272/60185/RPC dated 20.5.1974 and has come into force with effect from 1.7.1974.

And whereas, the Government has already incorporated specific provision in Development Control Rules of some Municipal Corporation to permit limited commercial use in the Public –Semi public zones of the Development Plan.

And whereas, the Government felt it necessary to allow limited commercial use in the Public –Semi public Zones in all Municipal Corporations /'A' Class Municipal Councils to maintain consistency in this regard and in the public interest, and hence vide order dated 14/10/2008 issued directives u/s 37(1) of the said Act, to all the Corporations (excluding Municipal Corporation of Greater Mumbai , Nagpur and Akola Municipal Corporation) and 'A' Class Municipal Councils to initiate and submit a modification proposal to the Government under section 37 of the said Act in respect of their respective Development Control Regulations so as to allow limited commercial use in the Public –Semi public Zones (hereinafter referred to as "the said Modification ");

And whereas, as per the said directives, the Ulhasnagar Municipal Corporation was requested to publish a notice of the said Modification in the Maharashtra Government Gazette within a period of 90 days from the date of the said directive ;

And whereas, the Ulhasnagar Municipal Corporation has failed to publish the said notice under section 37(1) of the said Act for inviting suggestions / objections in respect of the proposed modification, within the stipulated time ;

Now therefore, in exercise of the powers vested under section 37(1A) of the said Act, the Government is hereby publish this notice for inviting suggestions / objections from the general public within a period of one month from the date of publication of this notice in the official gazett, with regard to he proposed modification described in the schedule appended hereto. Any suggestions / objections on the proposed modification be forwarded to the Deputy Director of Town Planning, Konkan Division, Konkan Bhavan, Navi Mumbai who has been appointed as the officer under section 162(1) of the said Act to hear suggestions / objections and submit his report to the Government within 30 days after the expiry of the above mentioned period;

The aforesaid proposed modification shall be available for inspection for the general public during office hours on all working day at the following offices for the period of one month.

- 1) The Metropolitan Commissioner, Mumbai Metropolitan Region Development Authority, Bahdra.
- 2) Municipal Commissioner, Ulhasnagar Municipal Corporation, Ulhasnagar.
- 3) The Deputy Director of Town Planning, Konkan Division, 3rd floor, Konkan Bhavan, Navi Mumbai 400614.
- 4) The Assistant Director, Town Planning, Thane Branch, Collector Campus, Thane.

This notice shall also be published on the Government Web site at www.urban.maharashtra.gov.in

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

(Sanjay V. Pawar)
Section Officer

SCHEDULE

Accompaniment to Notice No. TPS 1212/86/CR.48/12/UD-12 dated :- 27 September, 2012

The following New Regulation No. at the appropriate place shall be added as Appendix in the Development Control Regulations of Ulhasnagar Municipal Corporation.

Commercial user shall be permissible in Public Semi Public Zones as given in the table below :

<u>Area of Plot</u>	<u>Permissible Commercial</u> <u>Use in Percentage</u>
upto 1000 sq.mt.	7.5%
1001 to 2500 sq.mt.	10%
2501 to 4000 sq.mt.	12%
4001 and above	15%

Such Commercial use shall be permissible on the following conditions :

- i. Convenience Shopping, Branch of Bank small hotels, etc. shall be permitted but shops/hotels for wines, pan, cigarettes, tobacco, lottery tickets and such others which do not serve public purpose and similarly domestic gas shops /godowns which are dangerous to public health shall not be permitted.
- ii. The income from such commercial use shall be utilised for the main users for which the development has taken place or would take place.
- iii. Such commercial development shall take place such a way that it shall not affect the view of the main development of the land. Similarly such commercial user shall be permitted up to 50% length of the plot,
- iv. The Planning Authority shall ascertain that sufficient area is kept for parking and for traffic in the plot.
- v. Additional FSI if permissible under any of other Regulation shall be allowed only on the plot area remaining after deducting the plot area utilised for commercial user.
- vi. The Planning Authority shall not allow sub-division of survey No., Gut No., Plot No. on which such commercial development which has taken place or would take place.
- vii. In lay-outs or sub-divisions, having area more than 2 ha. but less than 5 ha., 20% land for public utilities and amenities like electric sub- station, bus station , sub- post office, police out post, garden, play ground, school, dispensary and such other amenities shall be provided.
- viii. The commercial user is permissible up to a depth of 12 mtr.
- ix. The land owner /developer /institution shall give guarantee in writing to the Planning Authority for following all the stipulated conditions scrupulously.
- x. The plots in which there is an existing development, such commercial use shall be restricted to maximum 20% of the balance potential.
