Order no 12 number TPS-1223/ 603/ pra. kra. 72/ 23/ navi-12

Government of Maharashtra
Urban Development Department
Madam Cama road, Hutatma Rajguru Chowk, Mantralaya, Mumbai- 400032
Email ID : soudd12-mh@mah.gov.in

Order number 12

Number:- TPS-1223/ 603/ pra.kra. 72/ 23/ navi-12 **Date- : 25th August 2023**

Subject: - about giving explanation in accordance with rule number 1.9 (v) of the Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR).

Reference:-

1) Government order number TPS-1818/ PRA.KRA.236/ 18 (BHAG-2)/ NAVI-13 Date 14/1/2021 (Explanation order number 1)
2) Government order number TPS-1821/ 340/ PRA.KRA.68/ 2021/ NAVI-13 Date 10/5/2021 (Explanation order number 2)
3) Government order number TPS-1221/ 990/PRA.KRA.44/ 21/ NAVI-12 Date 10/6/2021 (Explanation order number 3)
4) Government order number TPS-1221/1039/ PRA.KRA.42/21/ NAVI-12 Date 14/6/2021 (Explanation order number 4)
5) Government order number TPS-1818/ PRA.KRA.236/ 18 (BHAG-2)/ NAVI-13 Date 17/9/2021 (Explanation order number 5)
6) Government order number TPS-1818/ PRA.KRA.236/ 18 (BHAG-2)/ NAVI-13 Date 23/12/2021 (Explanation order number 6)
7) Government order number TPS-1821/ 933/ NAVI-13 Date 23/12/2021 (Explanation order number 7)
8) Government order number TPS-1818/ PRA.KRA.236/ 18 (BHAG-2)/ NAVI-13 Date 26/09/2022(Explanation order number 8)
9) Government order number TPS-1818/ PRA.KRA.236/ 18 (BHAG-2)/ NAVI-13 Date 12/10/2022 (Explanation order number 9)
10) Government order number TPS-1818/ PRA.KRA.236/ 18 (BHAG-2)/ NAVI-13 Date 12/10/2022 (Explanation order number 10)
11) Government order number 1821/2023/ PRA.KRA.104/ 22/ NAVI-30 Date 29/11/2022 and even number corrigendum date 2/6/2023

Since, for all planning authorities (except few exceptions) of the state and for regional scheme Unified Development Control and Promotion Regulations has been approved and is implemented from 3/12/2020 according to Government notification number TPS 1818/ pra.kra.336/ 18/ section 37 (cc) (g) and section 20(4)/ navi-13 dated 02/12/2020.

And since, in accordance with the provisions of serial number (v) of the rule number 1.9 in the above said regulations, if various questions/ issues arose regarding meaning of various provisions of UDCPR then there is provision that government can issue order regarding same.

And since, government has guided to concerned people according to the above said provisions from time to time by issuing orders.

And since, as there are some issues in implementation of the provisions of the rue number 4.8.1 (b) of the above said regulations; government has received a statement from CREDAI MCHI, Thane regarding explanation about the meaning of the same.

And since, considering above statement and in the view of public interest, for effective implementation of the above said regulations, government has made an opinion that practical aspect of such provisions should be checked and its reevaluation should be done, and explanation should be given in accordance with the rule number 1.9 (v) about the provisions.

Now hence, regarding rule number 4.8.1 (b)(xvi) of the above said regulations following explanatory suggestions are being issued:-

"In the table 6A and 6G of the Unified Development Control and Promotion Regulations, provisions about total permissible construction area on the plot and permissible ancillary area FSI on it are mentioned. In the total said permissible construction area on the plot permissible TDR, premium FSI, Ancillary area FSI are of voluntary nature and by submitting extra surcharge or it is necessary to buy it, hence to calculate the area of the apartment (20% area) according to rule 4.8(1) (b) (xvi) only basic FSI is considered and TDR, premium FSI, Ancillary area FSI are not considered, and accordingly 50 square meter built up areas apartment should be constructed."

Nirmalkumar Choudhary
Deputy Secretary, Government of Maharashtra.

मंत्रालयीन सेवा

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

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

Email ID : soudd१२-mh@mah.gov.in

<u>आदेश क्र.१२</u>

क्रमांक-:टिपीएस-१२२३/६०३/प्र.क्र.७२/२३/नवि-१२ **दिनांक -: २५ ऑगस्ट,२०२३**

विषय :- एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमाबली (UDCPR) मंजूर नियमावलीमधील विनियम क्र.१.९(v) अन्वये स्पष्टीकरण देणेबाबत.

संदर्भ :-१) शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दि.१४/१/२०२१. (स्पष्टीकरण आदेश क्र.१)

२) शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८२१/३४०/प्र.क्र.६८/२०२१/नवि-१३, दि.१०/५/२०२१. (स्पष्टीकरण आदेश क्र.२)

३) शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१२२१/९९०/प्र.क्र.४४/२१/नवि-१२, दि.१०/६/२०२१. (स्पष्टीकरण आदेश क्र.३)

४) शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१२२१/१०३९/प्र.क्र.४२/२१/नवि-१२, दि.१४/६/२०२१. (स्पष्टीकरण आदेश क्र.४)

५) शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दि.१७/९/२०२१. (स्पष्टीकरण आदेश क्र.५)

६) शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दि.२३/१२/२०२१. (स्पष्टीकरण आदेश क्र.६)

७) शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८२१/९३३/नवि-१३, दि.२३/१२/२०२१. (स्पष्टीकरण आदेश क्र.७)

८) शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दि.२६/९/२०२२ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.८)

९) शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दि.१२/१०/२०२२ (स्पष्टीकरण आदेश क्र.९)

१०) शासनाचे आदेश क्र.टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८(भाग-२)/नवि-१३, दिनांक १२/१०/२०२२.(स्पष्टीकरण आदेश क्र.१०)

११) शासनाचे आदेश क्र.१८२१/२०२३/प्र.क्र.१०४/२२/नवि-३०, दिनांक २९/११/२०२२ व समक्रमांकाचे शुध्दीपत्रक दिनांक २/६/२०२३

ज्याअर्थी, शासनाने अधिसूचना क्र. टिपीएस १८१८/प्र.क्र.३३६/१८/कलम ३७(१कक)(ग) व कलम २०(४)/नवि-१३, दि.०२/१२/२०२० अन्वये राज्यातील सर्व नियोजन प्राधिकरणे (काही अपवाद

वगळता) आणि प्रादेशिक योजना क्षेत्राकरिता एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मंजूर केली असून ती दि. ०३/१२/२०२० पासून अंमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील विनियम क्र.१.९ मध्ये अ.क्र. (v) या तरतुदीनुसार UDCPR मधील विविध तरतुदींच्या अन्वयार्थ संदर्भात उपस्थित प्रश्न / मुद्याच्या अनुषंगाने शासनातर्फे आदेश देणेबाबत तरतुद आहे:

आणि ज्याअर्थी, शासनाने उपरोक्त तरतुदीच्या अनुषंगाने वेळोवळी निर्गमित आदेशान्वये संबंधितांना मार्गदर्शन केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील विनियम क्र.४.८.१(b) (xvi) नुसारच्या तरतूदींची अंमलबजावणी करण्यासंदर्भात येणाऱ्या अडचणींच्या अनुषंगाने विनियमातील तरतुदींचा अन्वयार्थ स्पष्ट करणेसंदर्भात क्रेडाई एम.सी.एच.आय.ठाणे यांचेकडून शासनाकडे निवेदन प्राप्त झाले आहेत;

आणि ज्याअर्थी, उक्त निवेदन विचारात घेता आणि जनहिताच्या दृष्टीने, उक्त नियमावलीची प्रभावी अंमलबजावणी होण्यासाठी उक्त नियमावलीतील, उक्त तरतुदींबाबत व्यवहार्यता तपासून अशा तरतुदींचे पुनरावलोकन करुन विनियम क्र.१.९ मधील (v) नुसार शासनाकडून अशा तरतुदींबाबत स्पष्टीकरण करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झाले आहे.

आता त्याअर्थी उक्त नियमावलीतील उक्त विनियम क्र. ४.८.१(b) (xvi) च्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरणात्मक सुचना निर्गमित करण्यात येत आहेत :-

" एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साह नियमावली मधील टेबल ६Aव ६G मध्ये भूखंडावर एकूण परवानगीयोग्य बांधकाम क्षेत्र व त्यावर अनुज्ञेय Ancillary area FSI बाबतच्या तरतुदी नमूद केल्या आहेत. सदर एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापैकी भूखंडावर अनुज्ञेय TDR, प्रिमियम FSI, Ancillary area FSI हे ऐच्छिक स्वरुपाचे असून ते अधिमूल्य भरुन अथवा विकत घेणे आवश्यक असल्यामुळे विनियम ४.८(१)(b)(xvi) मधील सदनिकांचे क्षेत्राची (२०%क्षेत्राची) आकडेमोड करण्यासाठी सदर TDR, प्रिमियम FSI, Ancillary area FSI विचारात न घेता केवळ Basic FSI चे क्षेत्र विचारात घेऊन त्यानुसार ५० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्राची (Built up area) सदनिका (Tenament) बांधकाम करणे आवश्यक आहे."

(निर्मलकुमार चौधरी)
उपसचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत -:

१. मा.मुख्यमंत्री महोदय यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
२. मा.उप मुख्यमंत्री महोदय यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा.अध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
४. मा.सभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
५. मा.विरोधी पक्षनेता, विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
६. मा.विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
७. मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई.

८. अपर मुख्य सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
९. संचालक (नगर रचना) तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१०. सह सचिव तथा सह संचालक (नगर रचना), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

प्रति -:

१) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

२) सर्व विभागीय आयुक्त.

३) सर्व विभागीय सहसंचालक, नगर रचना.

४) सर्व आयुक्त, महानगरपालिका.

५) सर्व महानगर आयुक्त, महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणे / विशेष नियोजन प्राधिकरणे.

६) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, कोल्हापूर नागरी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, कोल्हापूर.

७) सर्व महानगर आयुक्त, नवनगर प्रदेश विकास प्राधिकरणे.

८) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सर्व जिल्हापरिषद.

९) मुख्याधिकारी सर्व नगरपरिषदा / नगरपंचायती.

१०) सर्व जिल्हाधिकारी.

११) सहायक संचालक, नगर रचना / नगर रचनाकार, नगर रचना व मूल्यनिर्धारण विभाग, सर्व शाखा कार्यालये.

१२) अवर सचिव, नवि-११ / नवि-१३ / नवि-३०, कक्ष अधिकारी, नवि-९, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

१३) कक्ष अधिकारी (नवि-२९), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
/- सोबतचे निदेश या विभागाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावेत.

१४) कक्ष अधिकारी, माहिती व तंत्रज्ञान विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
/- सदरचे निदेश शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावेत.

१५) अध्यक्ष,क्रेडाई, एम.सी.एच.आय.ठाणे

१६) निवड नस्ती, कार्यासन (नवि-१२).

****

canned by CamScanner