

**MANAGING COMMITTEE
2023-2025**

PRESIDENT
Domnic Romell

IMMEDIATE PAST PRESIDENT
Boman Irani

PRESIDENT-ELECT
Ajay Ashar

STRATEGIC ADVISOR
Abhishek Lodha

SENIOR VICE PRESIDENTS
Parag Shah
Jayesh Shah
Sukhraj Nahar
Sandeep Raheja
Rasesh Kanakia

VICE PRESIDENTS
Bandish Ajmera
Shallesh Purnik
Pritam Chivukula
Amit Thacker
Jackbastian Nazareth

SECRETARY
Dhaval Ajmera

TREASURER
Nikunj Sanghavi

JOINT SECRETARIES
Tejas Vyas
Pratik Patel
Sunny Bijlani
Rushi Mehta

JOINT TREASURER
Gurminder Singh Seera

COMMITTEE MEMBERS
Shahid Balwa
Subodh Runwal
Parag Munot
Nainesh Shah
Mukesh Patel
Munish Doshi
Raajesh Prajapati
Shallesh Sanghvi
Parth Mehta
Harmohan Sahni
Jayvardhan Goenka
Umang Kuwadia
Prashant Khandelwal
Binitha Dalal
Ayushi Ashar
Samyag Shah
Ricardo Romell

SPECIAL ADVISORS
Ar. Hafeez Contractor
Adv. Parimal Shroff
Anuj Puri

STATISTICS AND RESEARCH
Dr. Adv. Harshul Savla

INVITEE MEMBERS
Rahul Sagar
Ramkrishna Raheja
Nishant Agarwal
Harsh Hiranandani
Ajay Nahar
Azim F. Tapia
Cherag Ramakrishnan
Vijay Lakhani
Jayesh Chauhan
Aditya Shah
Shraddha Goradia
Sudhanshu Agarwal
Hussain Lalani
Sahil Parikh
Aditya Mirchandani
Rushi Ajmera

YOUTHWING CONVENOR
Naman Shah

PROCUREMENT CONVENOR
Nimish Ajmera

WOMEN'S WING CHAIRPERSON
Sejal Goradia



To,
Shri Avisnah Tambewagh
Dy. Ch. Eng. (B.P.) City
New Municipal Building,
Vidyalankar Marg, Opp Hanuman Mandir, Atop Hill
Wadala East Mumbai- 400 037

Sub: Reconstruction or redevelopment of Cluster(s) of Buildings under Urban Renewal Cluster Development Scheme(s) (CDS) under Regulation 33(9) of DCPR2034.

Ref: Government Directive u/r. no. TPB-4323/161/C.R. 56/2023/New-11 dated 13.07.2023

Respected Sir,

The Cluster development schemes have been introduced in Mumbai in order to achieve well organized development by granting extra F.S.I. and other concessions under Reg. 33(9) of DCPR 2034. In order to give further impetus to the cluster development in Mumbai, the Govt. of Maharashtra has also given concessions in premiums and development cess. MCGM has also given concessions in open space deficiency premiums, staircase premiums etc.

However as per present practice, the approval process involves various stages as under:

1. CDS proposal is submitted by the developer to the MCGM on the basis of tentative tenant eligibility and existing BUA, EIA study report, Traffic simulation study report, consents from tenants/occupiers/owners and plans /tentative layout etc.
2. After scrutiny at MCGM's level, the proposal is kept before HPC. The Developer submits a detailed presentation before HPC. For this detailed presentation it is necessary to mention area to be shared with MHADA & Incentive sale area available to the developers. As per earlier practice, tentative eligibility and tentative existing carpet area was being presented in absence of certification from MHADA. However exact eligibility and existing carpet area can be ascertained only after certification from MHADA is received. Hence it is very necessary to get Tenant area certification done before submitting proposal to MCGM on similar lines of MHADA certification done in case of development of Cessed properties under regulation 33(7) of DCPR 2034.
3. The proposal is thereafter submitted to UDD along with the recommendations of HPC.
4. On receipt of the approval from UDD, LOI for the scheme is issued by MCGM on behalf of HPC.
5. After issue of LOI, MHADA certifies tenant/occupier eligibility, existing area etc.
6. After certification from MHADA, approvals in the scheme are granted by MCGM.

Maharashtra Chamber of Housing Industry

Maker Bhavan II, 4th Floor, 18, V. Thackersey Marg, New Marine Lines, Mumbai - 400 020.
Tel: 42121421, Fax: 4212 1411/407 Email: secretariat@mchi.net Website: www.mchi.net

CREDAI-MCHI CHAPTERS : THANE | KALYAN-DOMBIVLI | MIRA BHAYANDAR | RAIGAD | NAVI MUMBAI |
BHIWANDI | PALGHAR BOISAR | SHAHAPUR-MURBAD | URAN-DRONAGIRI |
VASAI VIRAR | ALIBAG | KARJAT-KHALAPUR-KHOPOLI | YOUTH NMR

This procedure takes a long period which ultimately delays the approval and commencement of the Cluster Development Schemes (CDS).

The UD Department has now issued a letter to MCGM dtd. 13.07.2023. Vide the said letter, the UD Department has informed that proper verification of the points stipulated in the above referred letter shall be done at the Hon'ble MC & Hon'ble HPC's level before submitting the proposal for UD department's sanction. One such point stipulated in the letter is *"eligibility, list of existing area, area to be given to the tenants in the Rehab building, etc. shall be verified from MHADA."*

In order to curtail the time period of approvals and also to comply with UDD's guidelines under reference, it is necessary that the process of eligibility of tenants/existing C.A. confirmation by the MHADA shall be completed before submission of Cluster Development Scheme (CDS) to Zonal BMC office for following reasons:

1. For a detailed presentation to HPC it is necessary to mention area required to be shared with MHADA & Incentive sale area available to developers. The same can be ascertained only after certification from MHADA is received.
2. Certification of eligibility of existing tenants/CA, etc. does not entitle the Developer/Society to utilize the FSI potential without approval from UD department, HPC and MCGM.

Hence, you requested to inform C.O., M.B.R. & R. Board to consider the application submitted by Developers for certification of existing carpet area/tenant's eligibility etc. for cluster development under Reg. 33(9) of DCPR 2034 before submitting the proposal to zonal B.P. offices of MCGM, as per UD Department's guidelines dtd. 13.07.2023 without insisting LOI for the scheme.

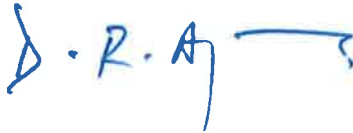
We hope that the above suggestions will be considered positively, and necessary action will be taken.

Thanking you

Yours sincerely,
For CREDAI-MCHI



Domnic Romell
President



Dhaval Ajmera
Hon. Secretary



महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग, मंत्रालय, ४ था मजला, मादाम कामा रोड,
हुतात्मा राजगुरु चौक, मुंबई ४०० ०३२.
nirmal.chaudhari@gov.in

क्रमांक :- टिपीबी - ४३२३/१६१/प्र.क्र.५६/२०२३/नवि-११

दिनांक :- १३/०७/२०२३

प्रति,

आयुक्त,

बृहन्मुंबई महानगरपालिका.

विषय:- बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ चे विनियम ३३(९) अंतर्गत समूह विकास पध्दतीने पुनर्विकासाचे प्रस्तावांसंदर्भात सर्वसाधारण सूचना.

महोदय,

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ चे विनियम ३३(९) मध्ये समूह विकास पध्दतीने (Cluster Development Scheme) पुनर्विकास करण्यासंबंधी तरतूद करण्यात आली असून अशा योजनेस (Cluster) शासनाची पूर्व मान्यता घेण्याची तरतूद खंड २१ मध्ये आहे. त्यानुसार आयुक्त, बृहन्मुंबई यांचे अध्यक्षतेखालील उच्चाधिकार समितीने शिफारस केलेल्या विनियम ३३(९) अन्वये योजनांना शासनाचे पूर्व मंजूरीकरीता महापालिकेकडून प्रस्ताव प्राप्त होत असतात. महापालिकेने तसेच उच्चाधिकार समितीने विनियम ३३(९) नुसार प्रस्तावाची छाननी करून सदर विनियमांतर्गत तरतुदींचे पूर्ततेबाबत पडताळणी / खातरजमा करून त्यानुसार विनियम ३३(९) मध्ये पूर्तता पूर्ण करीत असलेल्या प्रस्तावांची शासनास मंजूरीसाठी शिफारस करणे अभिप्रेत आहे.

तथापि, महापालिकेकडून शासन नगर विकास विभागास अलिकडच्या काळात प्राप्त झालेल्या विनियम ३३(९) खालील प्रस्तावांपैकी काही प्रस्तावांमध्ये त्याच त्रुट्या आढळून येतात. तरी महापालिकेने व उच्चाधिकार समितीची शिफारस घेऊन विनियम ३३(९) अन्वये शासनाचे मंजूरीसाठी प्रस्ताव सादर करताना विनियम ३३(९) नुसार आवश्यक सर्व तरतुदींची पूर्तता होत असल्याची खातरजमा करूनच महापालिकेने शासनास प्रस्ताव सादर करणे आवश्यक आहे.

त्याअनुषंगाने विशेषत्वाने खालील मुद्द्यांच्या पूर्ततेबाबत आयुक्त, महानगरपालिका व उच्चाधिकार समिती यांचे स्तरावर चर्चा, काटेकोरपणे पडताळणी व शहानिशा करून मगच प्रस्ताव शासनास सादर करणेबाबत आपणास कळविण्याचे मला आदेश आहेत.

- १) क्लस्टरची हद्द व आकार हा नियोजनाचे दृष्टीकोनातून सुयोग्य असावे, विनियम ३३(९) मधील तरतुदीनुसार क्लस्टरसाठी आवश्यक किमान क्षेत्राची तसेच खंड १.१ नुसार रस्त्याचे किमान रुंदीचे अटीची पूर्तता होत असल्याबाबत पडताळणी करणे.

- २) विनियम ३३(९) चे खंड ३ मधील तरतुदीनुसार क्लस्टर चे हद्दीत अंतर्भूत जमिनीचे जमिनमालकाकडून प्रकल्प प्रवर्तकाने विकास हक्क / ना-हरकत प्रमाणपत्र घेतल्या असल्याबाबत तसेच म्हाडा, बृहन्मुंबई महानगरपालिका किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे मालकीची तसेच शासनाच्या जमिनी योजनेत समाविष्ट असल्यास सदर प्राधिकरणांची पूर्वपरवानगी / ना-हरकत प्रमाणपत्र घेण्यात आली असल्याची खातरजमा करणे.
- ३) योजनेतील भाडेकरू/ रहिवाशी यांची पात्रता, यादी त्यांचे ताब्यातील क्षेत्र, पात्र भाडेकरूंना पुनर्वसन इमारतीत दयावयाचे पुनर्वसन क्षेत्र इत्यादीची पडताळणी, पुर्तता करणे त्या अनुषंगाने रहिवाश्यांची पात्रता म्हाडाकडून प्रमाणित करणे.
- ४) योजनेतील भाडेकरू/रहिवाशी यांची विनियम ३३(९) अन्वये प्रस्तावास सहमती प्राप्त असल्यास सदर बाब म्हाडा (MBRRB)कडून प्रमाणित करून घेणे विनियम ३३(९) चे खंड ४(a) नुसार प्रस्तावासोबत किमान आवश्यक भाडेकरू/ रहिवाशी तसेच जमिनमालक यांची सहमती असल्याची खातरजमा करणे.
- ५) विनियम ३३(७) अन्वये प्रगतीपथावरील योजनेचे विनियम ३३(९) मध्ये रुपांतरण करण्याचा प्रस्ताव असल्यास खंड १८ नुसार विनियम ३३(९) मधील सर्व अटींची पुर्तता होत असल्याबाबत तसेच आरक्षणाचा विकास विनियम ३३(९) मधील सर्व तरतुदींतर्गत सुधारणा केल्याबाबत पडताळणी करणे.
- ६) योजनेत समाविष्ट क्षेत्रातील इमारती बांधकामांची पात्रता संबंधी विनियम ३३(९) चे खंड १.२ मधील निकषांची पुर्तताबाबत पडताळणी करणे.
- ७) विनियम ३३(९) चे खंड २ मधील तरतुदीनुसार क्लस्टर चे प्रस्तावित विकासाचे परीणामांचा अभ्यास करण्यासाठी आघात मुल्यांकन अभ्यास (Impact Assesment Study) करण्यात येऊन पायाभूत सुविधा, सुविधा, वाहतुक व पर्यावरणावर होणारा आघात (Impact on City & Sctor level) चा अभ्यास करण्यात येऊन योजना मंजूरीची शिफारस करताना सदर आघात मुल्यांकन अहवालाचे अनुषंगाने त्यामध्ये सुचविलेल्या निष्कर्ष व शिफारसीची पुर्तता करणेसंबंधीची उपाययोजना करण्यात येत असल्याबाबत खातरजमा करावी.
- ८) शासनाचे विशेष अधिकारात सूट अपेक्षित असल्यास जागेवर नियोजनाचे दृष्टीकोनातून खरोखरच अशी शिथिलता क्षमापीत करण्यावाचून दुसरा पर्याय नाही याची खातरजमा होत असेल तरच त्याअनुषंगाने विशिष्ट कारणमिमांसासह शिफारस करणे आवश्यक आहे.

उपरोक्त बाबींची पुर्तता झाल्यानंतरच प्रस्ताव शासनास सादर करण्यात यावेत. त्यामध्ये त्रुटी राहिल्यास त्याची जबाबदारी महानगरपालिका व संबंधित अधिकाऱ्यांची राहिल यांची नोंद घ्यावी.

आपला,



(अमर पाटील)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

सूट :- निवडनस्ती (नवि-११)